

UNIVERSITAS POLITEKNIK MADRID
Sekolah Tinggi Teknik Bangunan



Analisis Proses
Kapitalisasi di Sektor
Real Estat Spanyol

TESIS DOKTORAL

Diajukan untuk memperoleh gelar Doktor oleh:

Alejandro Segura de la Cal

Lulusan Teknik Bangunan Lulusan Ekonomi
Arsitek Teknis

Gelar Master dalam Pertumbuhan Ekonomi dan Pembangunan
Berkelanjutan

***VERSI ASLI DITULIS DALAM BAHASA SPANYOL,
TERJEMAHAN OLEH DEEPL TIDAK DICENTANG***

Madrid, 2024



UNIVERSITAS POLITEKNIK MADRID
Sekolah Tinggi Teknik Bangunan

PhD dalam Inovasi Teknologi dalam Bangunan

Analisis Proses Kapitalisasi di Sektor Real Estat Spanyol

Analisis Proses Kapitalisasi Sektor Real Estat di Spanyol

TESIS DOKTORAL

Diajukan untuk memperoleh gelar Doktor oleh:

Alejandro Segura de la Cal

Lulusan Teknik Bangunan (UPM) Lulusan

Ekonomi (UNED)

Arsitek Teknis (UPM)

Gelar Magister Pertumbuhan Ekonomi dan Pembangunan Berkelanjutan
(UCLM)

Di bawah arahan dari:

Inmaculada Martínez Pérez Dr.

Antonio Martínez Raya

Madrid, 2024

Judul: Analisis Proses Kapitalisasi di Sektor Real Estat Spanyol Penulis:

Alejandro Segura de la Cal

Program Doktor: Doktor dalam bidang Inovasi Teknologi dalam Pengawasan

Tesis Konstruksi:

Inmaculada Martínez Pérez Dr.

Antonio Martínez Raya

Peninjau eksternal:

Sidang tesis:

Tanggal pembelaan:

Kepada Masyarakat dalam upaya meraih
Kebebasan

Ucapan Terima Kasih

Karya yang disajikan di sini adalah hasil kontribusi dari banyak orang yang secara langsung atau tidak langsung telah membantu mengembangkan pengetahuan, kriteria, dan kepekaan terhadap masalah ini, serta motivasi dan waktu yang diperlukan. Saya ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah memungkinkan hal ini terjadi, dengan menyoroti mereka yang saya anggap memiliki dampak khusus pada pengembangan apa yang telah disajikan:

Pertama-tama, saya ingin mengucapkan terima kasih kepada direktur saya, Inmaculada Martínez dan Antonio Martínez, atas kepercayaan dan dukungan penuh mereka, yang telah memberikan bimbingan yang sangat penting untuk mengambil setiap langkah ke arah yang benar.

Saya ingin mengucapkan terima kasih kepada rekan-rekan saya di Universidad Politécnica de Madrid, mereka yang berada di ETS de Ingeniería Aeronáutica y del Espacio dan Departemen Teknik Organisasi, Administrasi Bisnis dan Statistika, atas kepercayaan dan kesabaran mereka dalam memfasilitasi pekerjaan penelitian saya dan untuk menyumbangkan pengetahuan mereka dalam pengembangan ide, dengan ucapan terima kasih khusus kepada Rafael González, Javier Espina dan Gustavo Morales atas kontribusi mereka. Saya juga ingin berterima kasih kepada rekan-rekan saya di ETS de Edificación, yang selalu memotivasi saya untuk mengembangkan panggilan mengajar dan minat penelitian saya, terutama Alfonso Cobo dan Nuria Llauradó, yang merupakan guru saya sebelum menjadi kolega saya.

Terima kasih secara khusus kepada semua profesor di *La Sapienza* di Roma yang telah melibatkan saya dalam tim mereka sejak hari pertama, sehingga pelatihan penelitian ini menjadi pengalaman yang unik.

Saya sangat berterima kasih kepada para pengusaha yang telah berkontribusi pada pertumbuhan saya sejak saya memulai karir profesional saya, kepada Eduardo de la Cal dan rekan-rekan saya di UNIPYME, di antaranya saya ingin secara khusus menyebut Guillermo Marcos (†), Luis Cascales, dan Augusto de Castañeda. Saya juga ingin mengucapkan terima kasih kepada Javier Moreno, Jorge Sierra, María González, Miguel Linera, Joao Matoso, Luis Alves Costa (†) dan Pedro Alves Costa (†), yang telah mengizinkan saya untuk bekerja berdampingan dengan mereka dalam menyukseskan proyek-proyek bisnis kami, dengan keyakinan bahwa kesuksesan bisnis hanya dapat dicapai dengan memberikan nilai tambah kepada masyarakat.

Kepada teman-teman saya, terutama Ignacio Izaga, José Gismero dan Antonio Gonzalez, yang telah berkontribusi dalam pengembangan ide-ide yang disajikan di sini melalui perdebatan yang berkelanjutan.

Ucapan Terima

Kasih akhirnya, kepada keluarga saya karena saya berhutang segalanya kepada mereka. Kepada orang tua saya, Teresa dan Jesús, kepada saudara perempuan saya, Teresa, dan kepada istri saya, María, atas cinta mereka yang tak terbatas.

Abstrak

Ekonomi saat ini didasarkan pada keberadaan dua Faktor Produksi (PF) (tenaga kerja dan modal) yang menentukan hubungan semua Manusia dengan satu sama lain dan dengan lingkungan. Ini adalah fondasi yang bertindak sebagai titik pusat pemikiran ekonomi, hak milik, tindakan publik, akuntansi bisnis, atau keberlanjutan planet ini karena mendefinisikan perlakuan terhadap elemen-elemen yang berinteraksi dalam ekonomi dan hasil yang mereka peroleh. Ekonomi memperlakukan modal sebagai sesuatu selain tenaga kerja dengan memperlakukan elemen-elemen seperti lahan pertanian, ruang kota, tambang, deposit hidrokarbon, hewan, bangunan, mesin, perangkat lunak, merek, atau hak paten sebagai aset. Ini adalah sekumpulan elemen dengan karakteristik yang berbeda, karena mereka yang memiliki durasi tidak terbatas diperlakukan sebagai modal dengan cara yang sama seperti mereka yang tidak terbatas, mereka yang memiliki kehidupan dan yang tidak hidup, atau mereka yang telah diciptakan oleh tindakan manusia, serta barang-barang alami yang ada secara independen dari pasar.

Di antara barang modal, sektor real estat merupakan aset utama di dunia saat ini, mencakup dua pertiga dari seluruh properti dalam perekonomian, termasuk perumahan, perkantoran, dan infrastruktur. Sektor ini merupakan sektor dengan implikasi ekonomi yang unik karena menggabungkan aset alam yang tidak terdefinisi dan langka seperti tanah dengan elemen lain seperti bahan bangunan dan pekerjaan yang terlibat dalam pembangunannya. Karakteristiknya menjadikannya aset investasi unik yang menggabungkan kemungkinan profitabilitas dan risiko yang melekat pada pasar dengan keamanan dan keluarga sebagai rumah bagi Manusia. Investasi real estat menjadi terkenal dalam konteks peningkatan terus menerus dalam akumulasi modal masyarakat, yang menyebabkan kesenjangan antara harga rumah dan kapasitas investasi individu warga negara. Dalam kondisi seperti ini, fungsi pasar lebih diutamakan daripada fungsi rumah tangga dalam situasi yang memiliki implikasi ekonomi dan sosial yang penting.

Makalah ini dimulai dengan menganalisis proses kapitalisasi sektor real estat di Spanyol, bekerja pada konsep finansialisasi, peran regulasi dan aktivitas pasar Perusahaan Investasi Real Estat. Hasil yang diperoleh mengarah pada studi tentang hubungan antara elemen-elemen ini dan FP ekonomi sebagai fondasi sistem. Berdasarkan studi tentang FP, klasifikasi baru diusulkan dalam bentuk ruang, materi inert, makhluk hidup, tenaga kerja, dan modal, yang mempertimbangkan karakteristik masing-masing pada tingkat agregasi tertinggi. Klasifikasi ini mengarah pada perumusan ulang Fungsi Produksi agregat dan studi tentang implikasinya pada berbagai aspek ekonomi, seperti representasi keuangan FP, hubungannya dengan fungsi rumah tangga dan pasar, hubungannya dengan keberlanjutan kondisi bumi dan hubungannya dengan tindakan publik.

Hasil penelitian menunjukkan bagaimana penerapan FP yang dipaparkan di atas memperkenalkan perubahan signifikan dalam sistem ekonomi, mendukung akses masyarakat terhadap sumber daya alam dan melindungi insentif individu yang mendorong kerja dan investasi sebagai sumber penciptaan kekayaan. Hal ini memungkinkan peningkatan efisiensi dan kriteria keadilan pasar dalam kondisi keberlanjutan, sementara pada saat yang sama memfasilitasi de-kapitalisasi perumahan untuk mempertahankan fungsinya sebagai rumah bagi Manusia.

Ringkasan

Ekonomi saat ini didasarkan pada keberadaan dua Faktor Produksi (FP) (tenaga kerja dan modal) yang menentukan hubungan semua Manusia dengan satu sama lain dan dengan lingkungan. Ini adalah fondasi yang bertindak sebagai titik pusat pemikiran ekonomi, hak milik, tindakan publik, akuntansi bisnis, atau keberlanjutan planet ini karena mendefinisikan perlakuan terhadap elemen-elemen yang berinteraksi dalam ekonomi dan hasil yang mereka peroleh. Ekonomi memperlakukan modal sebagai sesuatu selain tenaga kerja dengan memperlakukan elemen-elemen seperti lahan pertanian, ruang kota, tambang, deposit hidrokarbon, hewan, bangunan, mesin, perangkat lunak, merek, atau hak paten sebagai aset. Ini adalah sekumpulan elemen dengan karakteristik yang berbeda, karena mereka yang memiliki durasi tidak terbatas diperlakukan sebagai modal dengan cara yang sama seperti mereka yang tidak terbatas, mereka yang memiliki kehidupan dan mereka yang tidak hidup, atau mereka yang telah diciptakan oleh tindakan manusia serta barang-barang alami yang ada secara independen dari pasar.

Di antara barang modal, sektor real estat merupakan aset utama di dunia saat ini, mencakup dua pertiga dari seluruh properti dalam perekonomian, termasuk perumahan, perkantoran, dan infrastruktur. Sektor ini merupakan sektor dengan implikasi ekonomi yang unik karena menggabungkan aset alam yang tidak terdefinisi dan langka seperti tanah dengan elemen lain seperti bahan bangunan dan pekerjaan yang terlibat dalam pembangunannya. Karakteristiknya menjadikannya aset investasi unik yang menggabungkan kemungkinan profitabilitas dan risiko yang melekat pada pasar dengan keamanan dan keluarga sebagai rumah bagi Manusia. Investasi real estat menjadi terkenal dalam konteks peningkatan terus menerus dalam akumulasi modal masyarakat, yang menyebabkan kesenjangan antara harga rumah dan kapasitas investasi individu warga negara. Dalam kondisi seperti ini, fungsi pasar lebih diutamakan daripada fungsi rumah tangga dalam situasi yang memiliki implikasi ekonomi dan sosial yang penting.

Makalah ini dimulai dengan menganalisis proses kapitalisasi sektor real estat di Spanyol, bekerja pada konsep finansialisasi, peran regulasi dan aktivitas pasar Perusahaan Investasi Real Estat. Hasil yang diperoleh mengarah pada studi tentang hubungan antara elemen-elemen ini dan PF ekonomi sebagai fondasi sistem. Berdasarkan studi tentang PF, klasifikasi baru diusulkan dalam bentuk Ruang, Materi Inert, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja dan Modal, yang mempertimbangkan karakteristik khusus masing-masing pada tingkat agregasi tertinggi. Klasifikasi ini mengarah pada perumusan ulang Fungsi Produksi agregat dan studi tentang implikasinya pada berbagai aspek ekonomi, seperti representasi keuangan PF, hubungannya dengan fungsi rumah tangga dan pasar, hubungannya dengan keberlanjutan kondisi Bumi dan hubungannya dengan tindakan publik.

Hasil penelitian menunjukkan bagaimana penerapan PF yang disajikan di atas memperkenalkan perubahan signifikan dalam sistem ekonomi, mendukung akses masyarakat terhadap sumber daya alam dan melindungi insentif individu yang mendorong kerja dan investasi sebagai sumber penciptaan kekayaan. Hal ini memungkinkan peningkatan efisiensi dan kriteria keadilan pasar dalam kondisi keberlanjutan, sementara pada saat yang sama memfasilitasi dekapitalisasi perumahan untuk mempertahankan fungsinya sebagai rumah bagi Manusia.

Sintesi

Ekonomi barat didasarkan pada keberadaan dua faktor produksi (tenaga kerja dan modal) yang menentukan hubungan semua manusia satu sama lain dan dengan lingkungan. Ini adalah fondasi yang menjadi pusat pemikiran ekonomi, hak milik, tindakan publik, akuntansi perusahaan atau keberlanjutan planet, karena mendefinisikan perlakuan terhadap elemen-elemen yang berinteraksi dalam ekonomi dan keuntungan yang mereka peroleh. Ekonomi menganggap modal sebagai sesuatu yang berbeda dengan tenaga kerja, memperlakukan elemen-elemen aset seperti lahan pertanian, wilayah perkotaan, tambang, deposit hidrokarbon, hewan, bangunan, mesin, perangkat lunak, pasar, atau usaha kecil. Ini adalah sekumpulan elemen dengan karakteristik yang berbeda, karena mereka yang memiliki durasi tidak terbatas diperlakukan sebagai modal dengan cara yang sama seperti mereka yang terbuka, mereka yang memiliki kehidupan dan mereka yang lambat, atau mereka yang telah diciptakan oleh tindakan manusia, serta barang-barang alami yang ada secara independen dari pasar.

Di antara barang-barang modal, sektor real estat mewakili aset utama ekonomi dunia, dengan dua pertiga dari semua barang yang ada dalam perekonomian, di antaranya rumah, kantor, dan

infrastruktur. Ini adalah sektor dengan implikasi ekonomi yang unik, karena menggabungkan sumber daya alam yang tidak terdefinisi dan langka seperti tanah dengan elemen-elemen lain seperti bahan bangunan dan tenaga kerja yang diperlukan untuk realisasinya. Karakteristiknya membuatnya menjadi aset investasi yang unik dari jenisnya, menggabungkan kemungkinan profitabilitas dan risiko di pasar dengan keamanan dan keluarga, sebagai rumah bagi manusia. Investasi real estat menjadi penting dalam konteks peningkatan modal yang terus menerus diakumulasi oleh masyarakat, yang menyebabkan kesenjangan antara harga rumah dan kapasitas investasi individu warga negara. Dalam kondisi seperti ini, peran pasar lebih dominan daripada peran keluarga, dalam situasi yang memiliki implikasi ekonomi dan sosial yang penting.

Artikel ini dimulai dari analisis proses kapitalisasi sektor real estat di Spanyol, bekerja pada konsep finansialisasi, peran regulasi dan aktivitas pasar Perusahaan Investasi Real Estat. Hasil yang diperoleh mengarah pada studi tentang hubungan antara elemen-elemen ini dan PF ekonomi sebagai fondasi sistem. Atas dasar studi PF, klasifikasi baru diusulkan dalam bentuk Ruang, Materi Inert, Sumber Daya Hidup, Tenaga Kerja dan Modal, yang mempertimbangkan karakteristik khusus masing-masing pada tingkat agregasi tertinggi. Klasifikasi ini mengarah pada perumusan ulang Fungsi Produksi Agregat dan studi tentang implikasinya pada berbagai aspek ekonomi, seperti representasi keuangan VET, hubungannya dengan fungsi domestik dan pasar, hubungannya dengan keberlanjutan kondisi lahan, dan hubungannya dengan tindakan publik.

Hasil penelitian menunjukkan bagaimana implementasi FP yang disajikan di atas memperkenalkan perubahan signifikan dalam sistem ekonomi, mendukung akses masyarakat terhadap sumber daya alam dan melindungi insentif individu yang mendorong kerja dan investasi sebagai sumber penciptaan kekayaan. Hal ini memungkinkan kita untuk meningkatkan kriteria efisiensi dan keadilan pasar dalam kondisi yang berkelanjutan, sambil memfasilitasi dekapitalisasi bangunan tempat tinggal untuk mempertahankan fungsinya sebagai rumah bagi manusia.

Daftar Isi

1. PENDAHULUAN	1
1.1. Sektor Real Estat dalam Perekonomian	4
1.2. Motivasi.....	9
1.3. Proses dan Pertanyaan Penelitian	12
1.4. Tujuan dan Hipotesis	14
1.5. Metodologi.....	15
1.6. Struktur Dokumen	17
1.7. Indikator Kualitas	19
1.7.1. Penelitian	
1.7.2. Transfer	
1.7.3. Diseminasi.....	20
1.7.4. Pelatihan Penelitian	20
2. KAPITALISASI SEKTOR REAL ESTAT	23
2.1. Pendahuluan	24
2.1.1. Pembiayaan	27
2.1.2. Membiayai Sektor Real Estat	30
2.1.3. Perusahaan Investasi Real Estat di Spanyol	43
2.2. Metodologi.....	44
2.3. Hasil	46
2.3.1. Menghasilkan Nilai Pemegang Saham dalam Laporan Keuangan	46
2.3.2. Dampak pada Volatilitas Real Estat	55
2.3.3. Distribusi spasial penawaran SOCIMI di Spanyol	58
2.4. Diskusi	
2.5. Kesimpulan.....	66
3. RUMAH TANGGA DALAM PROSES KAPITALISASI	69
3.1. Pendahuluan	70
3.2. Stok Modal Perumahan di Spanyol 2001-2022	71
3.2.1. Peningkatan Harga Perumahan 2001 - 2022	72
3.2.2. Peningkatan Stok Perumahan 2001 - 2022.....	73
3.2.3. Peningkatan Stok Modal Perumahan di Spanyol.....	74
3.3. Penuaan Populasi dalam Proses Finansialisasi.....	77
3.4. Kapitalisasi dan Preferensi Penyewaan.....	80
3.5. Kesimpulan.....	81
4. TANAH DALAM PROSES KAPITALISASI	83
4.1. Pendahuluan	84

4.2. Metodologi.....	86
4.3. Hasil	88
4.3.1. Harga Tanah dan Dimensi Kota	88
4.3.2. Harga Tanah dan PDBpc.....	95
4.3.3. Kompleksitas Ekonomi dalam Mendefinisikan Pendapatan.....	97
4.3.4. Nilai Tanah yang Dibebaskan oleh Perorangan dan Badan Hukum	98
4.3.5. Harga Tanah dan Rezim Kepemilikan Rumah	100
4.4. Diskusi.....	103
4.5. Kesimpulan	105
5. FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI DAN KEPEMILIKANNYA	107
5.1. Pendahuluan	108
5.2. Tinjauan Historis Faktor-faktor Produksi	112
5.3. Karakteristik Faktor Produksi Klasik.....	127
5.3.1. Kapitalisasi Faktor-Faktor Produksi.....	129
5.4. Perumusan Faktor-Faktor Produksi Berdasarkan Karakteristiknya.....	130
5.4.1. Ruang.....	130
5.4.2. Materi Inert	132
5.4.3. MakhluK Hidup	133
5.4.4. Tabel Ringkasan Faktor Produksi	134
5.5. Kepemilikan Faktor-Faktor Produksi.....	136
5.5.1. Kepemilikan Ruang	137
5.5.2. Properti Materi Inert	139
5.5.3. Hak Milik MakhluK Hidup.....	140
5.6. Kapitalisasi Alam	141
5.7. Kesimpulan	142
6. FUNGSI PRODUKSI	145
6.1. Pendahuluan	146
6.2. Reformulasi Fungsi Produksi.....	151
6.3. Kesimpulan	153
7. FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI DALAM KEUANGAN	155
7.1. Pendahuluan	157
7.2. Faktor-faktor Produksi Klasik dalam Laporan Keuangan	160
7.2.1. Modal dalam Laporan Keuangan	160
7.2.2. Faktor Produksi Tenaga Kerja sebagai Barang Modal.....	160
7.3. Faktor-faktor Produksi Alam dalam Laporan Keuangan	162
7.3.1. Ruang dalam Laporan Keuangan	164
7.3.2. Materi Inert dalam Laporan Keuangan	166
7.3.3. MakhluK Hidup dalam Laporan Keuangan.....	167

7.4. Neraca Faktor-faktor Produksi Alam	167
7.4.1. Sewa dari Faktor-faktor Produksi Alam	169
7.5. Kesimpulan	169
8. RUMAH TANGGA DALAM FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI.....	171
8.1. Pendahuluan	172
8.2. Kepribadian Hukum dalam Faktor-Faktor Produksi.....	175
8.2.1. Kepribadian hukum di pasar.....	176
8.2.2. Menciptakan Nilai bagi Pasar Badan Hukum	177
8.3. Rumah Tangga Perorangan.....	182
8.3.1. Kepemilikan Ruang dan Biaya Sewanya.....	184
8.3.2. Masalah Keputusan	186
8.3.3. Masalah Transisi	187
8.4. Contoh Aksi Masyarakat dalam Pengolahan Lahan	189
8.5. Implikasi untuk Sektor Real Estat.....	191
8.6. Kesimpulan	192
9. KEBERLANJUTAN FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI.....	195
9.1. Pendahuluan	196
9.2. Intervensi dan Keberlanjutan Permintaan.....	199
9.3. Keberlanjutan menurut Pasokan Materi Inert.....	200
9.3.1. Pasokan Berkelanjutan Versus Solusi Intervensi	202
9.3.2. Jalur Keberlanjutan	203
9.4. Kriteria Penciptaan Pasar.....	204
9.5. Pertumbuhan Berkelanjutan	206
9.6. Kesimpulan	208
10. KEBIJAKAN DAN FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI.....	211
10.1. Pendahuluan	212
10.2. Efisiensi dan Kestaraan	216
10.3. Peningkatan Pendapatan, Intervensi dan Faktor-faktor Produksi	219
10.4. Kesimpulan	225
11. TINDAKAN MANUSIA YANG BERKELANJUTAN.....	227
11.1. Pendahuluan	229
11.1.1. La Llanura Limited.....	230
11.2. Jalan menuju kebebasan.....	232
11.3. Pertumbuhan dan Kemakmuran Pasar	237
11.4. Aksi Masyarakat terhadap Faktor-faktor Produksi	238

11.4.1.	Pemeliharaan Faktor-faktor Produksi Alam	241
11.5.	Peluang dan Risiko	243
11.5.1.	Keputusan Manusia	245
11.5.2.	Implementasi di negara-negara berkembang.....	246
11.6.	Tujuan Pembangunan	247
11.7.	Kesimpulan	258
12.	KESIMPULAN.....	259
12.1.	Kesimpulan	259
12.1.1.	Keterbatasan.....	261
12.1.2.	Bidang Penelitian di Masa Depan	262
12.2.	<i>Kesimpulan (Bahasa Inggris)</i>	264
12.2.1.	<i>Keterbatasan</i>	265
12.2.2.	<i>Jalur penelitian di masa depan</i>	266
DAFTAR PUSTAKA		1

Daftar Gambar

Gambar 1: Proses penelitian.....	12
Gambar 2: Struktur dokumen.	17
Gambar 3: Finansialisasi ekonomi,	32
Gambar 4: Evolusi kapitalisasi DIRE di Amerika Serikat	36
Gambar 5: Jumlah perusahaan dan kapitalisasi DIRE di AS.....	37
Gambar 6: Kapitalisasi DIRE di dunia	37
Gambar 7: Ukuran DIRE berdasarkan sektor	39
Gambar 8: Representasi warga negara dalam hal investasi dan konsumsi.....	43
Gambar 9: Data keuangan terpilih dari Merlin Properties,	51
Gambar 10: Data keuangan yang dipilih dari Inmobiliaria Colonial	52
Gambar 11: Data keuangan yang dipilih dari GMP Properties	52
Gambar 12: Data keuangan terpilih dari Testa Residencial.....	53
Gambar 13: Data keuangan terpilih dari Fidere Patrimonio	54
Gambar 14: Data keuangan terpilih dari Vivenio Residencial	55
Gambar 15: Evolusi harga pilihan mingguan SOCIMI	56
Gambar 16: Pergerakan harga saham mingguan SOCIMI	57
Gambar 17: Indeks harga rumah (HPI).....	58
Gambar 18: Distribusi portofolio perumahan SOCIMI (1)	59
Gambar 19: Distribusi portofolio perumahan SOCIMI (2)	60
Gambar 20: Distribusi kantor-kantor dalam portofolio SOCIMI	61
Gambar 21: Distribusi pusat perbelanjaan dalam portofolio SOCIMI	62
Gambar 22: Evolusi harga pembelian rumah di Spanyol	72
Gambar 23: Evolusi kapitalisasi stok perumahan di Spanyol.....	76
Gambar 24: Jumlah transaksi reverse mortgage triwulanan di Spanyol	79
Gambar 25: Informasi mengenai dinamika hunian milik sendiri dan sewa,	81
Gambar 26 Kategori dan sumber data yang digunakan untuk survei harga tanah	87
Gambar 27: harga tanah rata-rata dalam euro per meter persegi.....	89

Gambar 28: Evolusi harga tanah dalam euro per meter persegi.....	90
Gambar 29: Representasi harga tanah dalam euro per meter persegi	93
Gambar 30: Representasi geografis dari nilai-nilai yang diteliti.....	94
Gambar 31: Rasio harga per meter persegi tanah terhadap PDB pc	96
Gambar 32: Rasio indeks kompleksitas ekonomi terhadap PDB pc	97
Gambar 33: Nilai persentase area permukaan transaksi yang diselesaikan	98
Gambar 34: Nilai ekonomi relatif dari transaksi yang dilakukan	99
Gambar 35: Harga meter persegi akuisisi oleh perorangan dan badan hukum.....	100
Gambar 36: Usia dan rumah tangga	101
Gambar 37: kepemilikan dan harga	102
Gambar 38: Evolusi tahunan energi dari sumber-sumber primer.....	110
Gambar 39: representasi struktur VET tradisional dan VET terbuka.....	136
Gambar 40: Representasi faktor produksi dalam bentuk input	142
Gambar 41: Lokasi berbagai kelompok akun menurut Bagan Akun	163
Gambar 42: Struktur laporan keuangan perusahaan yang disederhanakan	165
Gambar 43: Diagram fungsional sebuah perusahaan	177
Gambar 44: Skema fungsional pendapatan modal real estat	180
Gambar 45: Distribusi tempat tinggal menurut ukurannya	187
Gambar 46: Hubungan antara penawaran dan permintaan Bahan Inert.....	202
Gambar 47: Proses pengurangan pasokan Materi Inert dari waktu ke waktu	204
Gambar 48: Sewa dari pembangkitan pasar	205
Gambar 49: Evolusi tahunan koefisien Gini untuk beberapa negara terpilih	214
Gambar 50: Atribut-atribut pajak dan pendapatan yang berbeda.....	224

Daftar Tabel

Tabel 1: Daftar negara dengan peraturan khusus untuk DIRE	35
Tabel 2: Sektor-sektor di mana dana investasi real estat aktif	38
Tabel 3: Tabel ringkasan undang-undang SOCIMI.....	44
Tabel 4: Daftar SOCIMI di Spanyol.....	45
Tabel 5: Tabel ringkasan pertama dari variabel keuangan terpilih dari SOCIMI	48
Tabel 6: Tabel ringkasan ke-2 dari variabel keuangan terpilih dari SOCIMI	49
Tabel 7: Evolusi investasi real estat SOCIMI	49
Tabel 8: Perubahan nilai aset real estat SOCIMI	50
Tabel 9: Evolusi harga pembelian rumah di Spanyol.....	73
Tabel 10: Evolusi stok perumahan di Spanyol menurut Daerah Otonomi	74
Tabel 11: Evolusi kapitalisasi stok perumahan di Spanyol.....	75
Tabel 12: harga per meter persegi tanah perkotaan berdasarkan ukuran kota	88
Tabel 13: harga tanah rata-rata dalam euro per meter persegi.....	90
Tabel 14: harga tanah rata-rata dalam euro per meter persegi.....	92
Tabel 15: Karakteristik dasar VET klasik	128
Tabel 16: Distribusi Lahan PF	134
Tabel 17: Kompilasi judul periode penyusutan	138
Tabel 18: Proposal VET dalam perekonomian.....	143

Singkatan dan akronim

ABS	<i>Efek Beragun Aset (ABS)</i>
CAGR	<i>Tingkat Pertumbuhan Tahunan Majemuk (Compound Annual Growth Rate)</i>
CDO	<i>Kewajiban Utang Beragun Aset (Collateralized Debt Obligations)</i>
FP	Faktor Produksi (Faktor Produksi (PF))
IRPF	Pajak Penghasilan Orang Pribadi Pajak Penghasilan
ITP	Pajak Pertambahan Nilai Pajak Pertambahan Nilai
ITP	Organisasi untuk Organisasi untuk Kerjasama Kerjasama
PPN	Ekonomi y Pembangunan Pengembangan <i>(Organisasi untuk Kerja Sama Ekonomi dan Pembangunan)</i>
OECD	Bagan Akun Umum
PGC	<i>Dana Investasi Real Estat (Real Estate Investment Trust)</i>
REIT	
S	
SOCIMI	Perusahaan Investasi Real Estat

Definisi

- **Aksi Manusia Berkelanjutan:** sebuah konsep yang didasarkan pada subjektivisme Austria dalam mempelajari aksi manusia bersama dengan pencarian kriteria statis keberlanjutan.
- **Billion:** kriteria Amerika telah digunakan, yang menyatakan bahwa satu triliun sama dengan satu miliar. **Triliun** digunakan untuk seribu miliar; satu juta juta.
- **Kapitalisasi alam:** proses di mana faktor-faktor produksi Inert Matter dan Makhluk Hidup dianggap sebagai FP Capital.
- **Penciptaan pasar:** proses di mana barang-barang dari alam dimasukkan ke dalam pasar sebagai Faktor Produksi.
- **Faktor Produksi (FP):** faktor yang digunakan untuk produksi barang, digunakan dalam bentuk agregat kecuali disebutkan secara tegas. Keberadaan (Being):
 - **FP Klasik:** Tanah (R), Tenaga Kerja (L) dan Modal (K).
 - **FP yang diusulkan:** Ruang (S), Materi Inert (M), Makhluk Hidup (B), Tenaga Kerja dan Modal.
 - **VET Alam:** Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup. Istilah PF primer juga digunakan.

Bacalah 'the PF' untuk bentuk tunggal dan 'the PFs' untuk bentuk jamak.

- **Finansialisasi:** proses di mana pasar keuangan menjadi lebih terlibat dalam fungsi ekonomi. Definisi dari berbagai penulis disertakan di bagian 2.1.1.
- **Fungsi Produksi:** hubungan ekonomi yang mendefinisikan kuantitas produk yang diperoleh (variabel dependen) sebagai fungsi dari Faktor Produksi yang digunakan. Fungsi Produksi berikut ini terutama digunakan:
 - **Klasik:** $x = f(R, L, K)$
 - **Neoklasik:** $x = f(L, K)$
 - **Usulan:** $x = f(S, M, B, L, K)$
- **Pasokan berkelanjutan:** nilai batas konsumsi suatu PF yang terkait dengan Batas Kemungkinan Produksi Berkelanjutan (Sustainable Production Possibilities Frontier), yaitu kuantitas batas yang memisahkan kriteria keberlanjutan dan ketidakberlanjutan.

Definisi

- **Keberlanjutan (statis):** pemeliharaan kondisi ekosistem saat ini untuk generasi mendatang.

- **Keberlanjutan (dinamika):** perubahan yang terus menerus dalam keseimbangan ekosistem, baik yang diakibatkan oleh masalah alam maupun yang disebabkan oleh manusia.
- **Bumi:** 'Bumi' digunakan untuk menunjukkan 'Planet Bumi', 'FP Bumi' atau 'Bumi' untuk Faktor Produksi, dan 'tanah' untuk penggunaan umum.

1. PENDAHULUAN

Perumahan adalah barang yang penting bagi manusia; perumahan memiliki konotasi dasar dalam hal-hal seperti keamanan, identitas, atau pengembangan individu. Bagi sebagian masyarakat, perumahan merupakan properti utama mereka dan bagi sebagian lainnya, merupakan tujuan utama pendapatan mereka. Secara keseluruhan, perumahan adalah aset sosial terbesar, serta aset peradaban yang berkontribusi pada definisi struktur dan nilai-nilai masyarakat. Semua alasan ini menjadikannya semakin penting untuk memahami dasar-dasar yang mendasari pasar perumahan.

Saat ini, perumahan berfungsi sebagai aset yang tersedia di pasar, dengan semua warga negara memiliki kapasitas untuk memperoleh atau menjualnya dalam kondisi yang serupa dengan aset lainnya. Properti ini berperilaku sebagai properti dengan karakteristik unik karena stabilitasnya dari waktu ke waktu, likuiditasnya yang rendah atau volatilitasnya yang rendah, yang memungkinkannya untuk memberikan kriteria keamanan bagi portofolio investor.

Dalam pencarian peluang investasi yang terus menerus, pasar real estat menawarkan cara-cara baru untuk meningkatkan ekspektasi dalam hubungan antara profitabilitas dan risiko. Kemungkinan mengubah rumah menjadi aset likuid dengan tetap menjaga stabilitasnya menjadi cara bagi fungsi dinamis pasar untuk berpartisipasi dalam investasi real estat dan mengubah kepemilikan rumah menjadi cara baru untuk menghasilkan pendapatan. Dalam perspektif ini, rumah menjadi *komoditas* yang dikonsumsi di bawah kondisi pasar, situasi yang memungkinkan perolehan pendapatan sewa menjadi kontribusi terhadap pendapatan negara yang memiliki efek positif terhadap aktivitas politik.

Situasi yang dijelaskan di atas menemukan tempatnya dalam peran perumahan sebagai barang modal yang telah disebutkan di atas, yang didukung oleh adanya konsensus sosial mengenai hak milik atas perumahan. Pada gilirannya, pertimbangan perumahan sebagai aset mendapat dukungan dari ilmu ekonomi yang memfokuskan upaya penelitiannya pada pertanyaan-pertanyaan yang berkaitan dengan sistem ekonomi, kondisi persaingan atau kesejahteraan masyarakat, yang sebagian besar mengasimilasikan sebuah dunia di mana dua PF saling berhadapan dalam bentuk tenaga kerja dan kapital, sementara keistimewaan tanah diserap sebagai bentuk lain dari kapital.

Konteks ini membentuk masyarakat yang dalam dua abad terakhir telah mengalami tingkat perkembangan manusia tertinggi, menggabungkan pertumbuhan populasi dan peningkatan kondisi kehidupan yang belum pernah terjadi sebelumnya, sekaligus memfasilitasi perluasan batas-batas teknologi dan pengetahuan. Namun, perkembangan ini tidak mempengaruhi seluruh masyarakat secara merata; perkembangan ini memusatkan dampaknya pada satu bagian dari populasi, sementara yang lain mempertahankan atau memperburuk kondisi mereka. Dengan demikian, kondisi kesengsaraan diamati di mana sebagian besar penduduk kehilangan akses ke sumber mata pencaharian, tanpa hak atas ruang yang mereka tempati, tanpa akses ke sumber-sumber pertanian yang memberi mereka makanan dan tanpa jenis modal apa pun, kondisi yang dikombinasikan dengan pendidikan yang genting yang mempersulit kemungkinan mereka untuk memberikan kontribusi nilai dalam masyarakat yang kompleks.

Pencarian solusi berarti bahwa hampir sepanjang abad ke-20 dan awal abad ke-21, dua model ekonomi yang sangat berlawanan telah saling berhadapan, namun gagal memberikan respons yang luas terhadap kebutuhan masyarakat. Komunisme gagal karena kurangnya pemahaman tentang manusia, sebagai model yang membuat individu enggan untuk berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat, sementara membatasi, jika tidak menghilangkan, informasi sebagai mekanisme pengambilan keputusan. Sebaliknya, model yang telah bersaing dan mencapai tingkat kemakmuran yang lebih tinggi disebut dengan nama yang berbeda tergantung pada pendukungnya. Model ini terutama didefinisikan sebagai neoliberal dalam kritiknya terhadap globalisasi dan pengejaran keuntungan, sementara pada saat yang sama model ini dianggap sebagai model sosial demokratis karena negara-negara yang paling maju melakukan intervensi dalam kegiatan ekonomi sampai pada tingkat yang mendekati lima puluh persen dari pendapatan tahunan. Ini adalah model di mana properti sebagian besar berada di tangan swasta dalam fungsi memaksimalkannya, sementara pendapatan yang dihasilkannya diintervensi untuk distribusi antara sektor

publik dan swasta.

Representasi masyarakat yang menemukan ekspresi tertingginya saat ini dalam peran negara bangsa dan organisasi internasional yang seharusnya memastikan

peningkatan kondisi kehidupan dan pencarian kebaikan bersama bagi semua warga negara. Institusi yang mengambil bagian dari nilai yang dihasilkan di pasar dan mengalokasikannya untuk tujuan-tujuan sosial yang mereka anggap paling penting. Dalam perannya, mereka mungkin memiliki efek langsung untuk meningkatkan keberadaan kelompok-kelompok orang, tetapi pada saat yang sama mereka memodifikasi insentif untuk tindakan manusia sampai pada tingkat yang tidak mungkin ditentukan.

Konteks ini menunjukkan sebuah masyarakat di mana tindakan bisnis dan bahkan penciptaan kekayaan dipandang oleh sebagian masyarakat sebagai perilaku egois dalam mengejar keuntungan, mengingat mereka menyerap nilai masyarakat tanpa menghargai kontribusi yang mungkin sedang atau telah diberikan oleh orang-orang yang sama melalui layanan kepada warga negara dari pasar. Pertimbangan negatif ini, bersama dengan beban pajak yang harus dibayarkan untuk mengejar apa yang disebut sebagai kebaikan bersama, membuat warga negara enggan menginvestasikan waktu dan sumber daya mereka.

Situasi yang digambarkan di atas, bersama dengan perasaan bahwa tidak ada tanggapan yang dapat meningkatkan kondisi kehidupan masyarakat, mengarah pada kebutuhan untuk mempertanyakan apakah fondasi yang menjadi dasar sistem ekonomi kita memungkinkan tingkat penerapan maksimum dari semua kemampuan warga negara. Sebuah pencarian di mana karya yang ditampilkan di sini berfokus pada definisi PF ekonomi dan representasi mereka di pasar.

Penilaian terhadap keberadaan karakteristik unik dari elemen-elemen yang diklasifikasikan dalam Faktor Produksi (FP) yang sama mengarah pada perumusan ulang terhadap mereka, dan oleh karena itu mengusulkan Fungsi Produksi baru dari agregasi maksimum ekonomi. FP yang diusulkan: Ruang, Materi Inert, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja dan Modal, menunjukkan kualitas yang berbeda satu sama lain. Ruang sebagai tempat yang diukur dalam bentuk luas atau volume di mana kegiatan ekonomi dikembangkan, Benda Mati dipahami sebagai semua benda tak hidup yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan preferensi warga negara, Makhluk hidup sebagai dasar kehidupan manusia dan sekaligus sebagai mitra di dunia, Tenaga Kerja Manusia dan tabungan yang diinvestasikan dalam bentuk Modal.

Perumusan PF memungkinkan untuk membedakan barang-barang yang dihasilkan oleh tindakan manusia dari barang-barang yang ditawarkan oleh alam. Dengan demikian, setiap PF memiliki kekhususan yang tercermin dalam tempat yang diberikan dalam akuntansi, mengubah pertanyaan teoritis pemikiran ekonomi menjadi tindakan praktis dalam definisi pasar.

Pengaitan PF, hubungan praktisnya dengan pasar dan pembatasan hak milik sesuai dengan peran tindakan manusia, pada gilirannya memungkinkan untuk menempatkan keberadaan sewa dari barang-barang alam, yang kepemilikannya diberikan kepada semua

warga negara. Pertimbangan ini disebabkan oleh fakta bahwa rente yang dihasilkan oleh barang alam Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup disebabkan oleh penggunaan eksklusif oleh warga negara lain. Penggunaan yang pada gilirannya menghadirkan perbedaan antara PF, dengan keterbatasan temporal atau kepunahan PF untuk Inert Matter dan Living Beings, sementara Space memiliki durasi yang dapat dianggap tidak terbatas.

Model yang diusulkan mengusulkan peran pasar sebagai mekanisme distribusi yang efisien, definisi PF berdasarkan karakteristik unik mereka, remunerasi faktor sesuai dengan kriteria tindakan alam dan manusia, dan pengambilan keputusan minimum yang melibatkan pasar. Elemen-elemen yang mengusulkan keselarasan antara kriteria efisiensi, kesetaraan, dan keberlanjutan yang mendorong Manusia dalam pengembangan peradaban.

Terakhir, perlu dicatat bahwa model ini mengusulkan visi baru tentang konsep kapitalisasi sektor real estat, yang berkontribusi pada alokasi ruang yang lebih baik, serta sumber daya lainnya yang memfasilitasi kemampuan warga untuk memiliki rumah. Dalam penerapannya di Spanyol, model ini menghasilkan keunggulan komparatif yang berkontribusi untuk menarik investasi produktif.

1.1. Sektor Real Estat dalam Perekonomian

Real estat adalah stok kekayaan terbesar masyarakat, kekayaan yang biasanya dikaitkan dengan panggilan untuk permanen dari waktu ke waktu dan yang merupakan dasar dari semua bentuk aktivitas manusia. Ini termasuk rumah warga, ruang untuk belajar atau perawatan kesehatan sebagai dasar untuk pengembangan masyarakat, tetapi juga yang didedikasikan untuk kegiatan ekonomi lainnya dalam bentuk infrastruktur untuk sarana transportasi, pekerjaan atau rekreasi. Pengetahuan tentang elemen-elemen yang menentukan organisasi real estat tersebut dalam perekonomian sangat penting untuk fungsi, distribusi, dan pertumbuhannya yang tepat.

Di antara semua real estat, peran sektor real estat menonjol dalam fungsinya sebagai tempat tinggal bagi warga negara. Perumahan sangat dihargai dalam perekonomian mana pun, baik itu bangunan canggih yang baru dibangun dan mahal atau tempat tinggal informal yang penuh sesak yang dibangun dengan sarana dasar yang tidak memiliki jejak kemajuan di banyak bagian dunia, dengan harga tanah sebagai penentu utama pertumbuhan harga perumahan (Knoll et al. 2017)¹.

¹ Data tersebut menunjukkan bahwa lebih dari 80% kenaikan harga rumah antara tahun 1950 dan 2012 disebabkan oleh kenaikan harga tanah yang diakibatkan oleh kelangkaan lahan.

Pentingnya perumahan ini telah membuat otoritas publik mengintervensi fungsi pasar berulang kali, dengan mempromosikan berbagai langkah² yang mencakup aspek-aspek seperti promosi perumahan publik, penetapan harga (Hayek 2022)³, subsidi dan subsidi perumahan (Laffaire & Tucat 2021) (OECD 2021), atau akuisisi perumahan oleh sektor publik. Langkah-langkah yang bertujuan untuk meningkatkan kualitas hidup kelompok-kelompok tertentu yang umumnya terkait dengan kondisi kebutuhan, di mana fungsi alamiah pasar diarbitrase di bawah kriteria politik dari otoritas publik yang sesuai. Perlu dicatat bahwa fungsi arbitrase ini tidak statis, tetapi cenderung permanen, yang menyiratkan bahwa setelah penerapannya, pasar dikondisikan dengan aturan baru, di mana pelaku ekonomi akan membuat keputusan dan ekuilibrium dinamis baru akan tercapai (Hayek 2022).

Hal ini menyiratkan bahwa dalam mencari keseimbangan, keputusan kebijakan di pasar real estat mengubah sistem insentif pasar, memodifikasi aspek-aspek seperti pasokan perumahan, pengembangan, renovasi atau perbaikan untuk kepemilikan, serta ketersediaan dan kondisi untuk menyewa (Berger et al. 2020)⁴. Singkatnya, perubahan dalam ekspektasi profitabilitas dan risiko sektor real estat mengubah daya tarik relatif real estat dibandingkan dengan pasar lain dan oleh karena itu kondisi untuk berinvestasi di dalamnya.

Mengingat *aset real estat* dianggap sebagai sekumpulan elemen yang dibangun di atas satu ruang dan biasanya dikaitkan dengan intensitas tenaga kerja dan modal yang tinggi, maka aset ini merupakan aset dengan karakteristik khusus: umumnya memiliki nilai yang tinggi dibandingkan dengan investasi warga negara lainnya, aset ini dikaitkan dengan tingkat likuiditas yang rendah (Kotova & Zhang 2021)⁵, yang berarti nilainya tidak dapat ditentukan secara pasti, serta membutuhkan waktu transaksi yang tinggi. Mereka sering kali tunduk pada peraturan penting (Azpitarte 2018)⁶, serta pembayaran pajak, baik untuk pembelian dan penjualan, dan untuk

² Lihat Keputusan Kerajaan 42/2022, tertanggal 18 Januari, yang mengatur Voucher Sewa Pemuda dan Rencana Negara untuk akses ke perumahan 2022-2025, yang menetapkan di antara tujuan jangka panjangnya adalah: memfasilitasi akses ke perumahan untuk kelompok-kelompok termasuk: warga negara dengan sumber daya yang lebih sedikit, orang-orang yang digusur, terutama orang-orang yang rentan, tuna wisma, korban kekerasan gender atau kaum muda, yang ditambahkan dengan tujuan jangka panjang untuk meningkatkan pasokan perumahan sosial dan perumahan sewa yang terjangkau, serta akomodasi sementara.

³ p. 399 - 402

⁴ p. 318, dengan mempelajari hasil kebijakan fiskal sementara di sektor real estat menunjukkan adanya hasil yang positif: *'guncangan permintaan yang stabil terhadap pasar kemungkinan mempercepat realokasi rumah kosong dari portofolio investor institusional dan bank dan dari persediaan yang tidak terjual oleh pembangun rumah ke tangan pembeli rumah pertama yang memiliki nilai yang lebih tinggi dan mungkin terkendala.*

⁵ Menurut hasil penelitian mereka di tingkat global dengan kejadian khusus di pasar AS: *'Efek tersirat dari menghabiskan waktu satu bulan ekstra di pasar, oleh karena itu, adalah harga yang lebih tinggi 5%'*.

⁶ Bagian IV, lihat Bab XX 'Standar Kualitas Bangunan', Bab XXVI 'Biaya Ekonomi dari Kepatuhan terhadap Peraturan Bangunan'.

penyewaan atau hanya dengan kepemilikan⁷. Kekhususan sektor ini berarti bahwa setiap perubahan pada tingkat keseimbangannya memiliki efek jangka panjang pada definisi keseimbangan pasar yang baru.

Pasar, dalam pencarian mereka yang terus menerus untuk mendapatkan keuntungan dari investasi mereka, terus menerus mengusulkan inovasi di bidang apa pun yang memungkinkan. Dengan cara ini, mereka berinovasi melalui teknik yang berbeda, seperti teknik yang berkontribusi dalam meningkatkan proses pembelian dan penjualan, teknik yang meningkatkan kondisi keamanan dalam penyewaan properti, atau teknik yang meningkatkan kenyamanan rumah, semuanya merupakan peningkatan yang mendapatkan keuntungan dengan menawarkan layanan yang dihargai oleh pemiliknya (Siniak 2020).

Berbeda dengan ini, ada lini inovasi lain yang ditujukan untuk kepemilikan properti, yang mencapai kinerjanya bukan dengan menawarkan layanan tertentu, tetapi dengan perubahan kondisi kepemilikan dan mendapatkan sewa di sektor real estat. Ada dua hal yang menonjol di sini yang telah menjadi fokus perhatian akhir-akhir ini. Pertama, pengembangan undang-undang khusus untuk perusahaan manajemen aset real estat dengan tujuan menyediakan likuiditas ke pasar. Legislasi yang memodifikasi kondisi pajak dari pendapatan yang dihasilkan oleh real estat dari jenis perusahaan tertentu, yang, berkat pemenuhan persyaratan hukum tertentu, memperoleh tarif pajak preferensial. Di bidang ini adalah *Real Estate Investment Trusts* (SOCIMI), sebagai adaptasi untuk Spanyol dari model yang muncul pada tahun 1960 di Amerika Serikat sebagai *Real Estate Investment Trusts* (REITs) (Aalbers 2016). Kedua, ada inovasi yang bertujuan untuk menawarkan likuiditas ke pasar, melalui model *tokenisasi* aset yang memungkinkan cara alternatif untuk menawarkan partisipasi dalam aset real estat melalui kontrak pintar yang menyederhanakan pembelian atau perolehan sewa (Sazandrishvili 2019).

Inovasi-inovasi ini mengungkapkan perilaku pengalihan real estat dari individu ke badan hukum dengan tujuan memaksimalkan penggunaannya (Charles 2019) (Wijburg 2021). Hal ini mengubah aset yang secara tradisional tidak terlalu bergantung pada pasar keuangan menjadi aset finansial baru yang memiliki akses terhadap kepemilikan dan pendapatan melalui pembelian saham di perusahaan induk. Hal ini berkaitan dengan kekhawatiran beberapa penelitian akademis tentang proses finansialisasi ekonomi (Mader et al. 2020), serta efek gabungannya bersama dengan globalisasi pasar keuangan.

⁷ Contohnya adalah 'Impuesto de Transmisiones Patrimoniales' atas pembelian dan penjualan, pajak penghasilan atau perusahaan tergantung pada kepribadian hukum pemegangnya atau 'Impuesto sobre Bienes Inmuebles' atas dasar kepemilikan.

pasar dan Neoliberalisme (Aalbers & Christophers 2014), yang dianggap sebagai definisi model ekonomi saat ini di mana profitabilitas bagi pemegang saham menjadi tujuan utama dari semua tindakan ekonomi.

Evolusi menuju inovasi ini dapat dilihat sebagai hasil alami dari perkembangan pasar, karena kita berada dalam situasi di mana stok modal global tumbuh pada tingkat yang lebih tinggi daripada imbal hasil yang diperoleh (Piketty 2014)⁸. Dalam kondisi ini, aset real estat yang secara tradisional diasosiasikan dengan tingkat pengembalian yang lebih rendah menjadi relatif lebih menarik bagi pasar keuangan.

Namun, semua ini tidak diterjemahkan ke dalam pembelian aset real estat secara umum, tetapi lebih ke dalam investasi selektif yang terkait erat dengan kota tertentu dengan harga sewa di atas rata-rata atau penggunaan tertentu (Méndez 2021)⁹, serta sektor tertentu yang merespons ekspektasi keuntungan ini. Ini berarti bahwa finansialisasi sektor real estat tidak dilihat sebagai perubahan drastis, tetapi sebagai proses yang berkepanjangan yang harus diketahui poin positif dan negatifnya (Duménil & Lévy 2006)¹⁰.

Masalah keuangan real estat berasal dari pengalihan aset real estat ke badan hukum. Transfer yang merespons pencarian peluang terbaik untuk menjadikannya menguntungkan (García-Lamarca 2020). Di dunia di mana kepemilikan yang sama di tangan individu atau badan hukum menghadirkan kondisi perpajakan dan profitabilitas yang berbeda, kebijakan fiskal telah menjadi faktor penentu dalam menentukan distribusi aset di masyarakat. Peran sektor publik biasanya dibela karena adanya kegagalan pasar (Cuadrado et al. 2010)¹¹ yang perlu dimitigasi, sementara pada saat yang sama dikritik karena alasan-alasan seperti kesewenang-wenangan atau ketidakefisienan tindakannya (Mises 2021)¹². Sektor publik yang telah berubah dari nilai pengelolaan mendekati 10% dari PDB pada awal abad ke-20 menjadi nilai sekitar 40% dan 50% pada akhir abad ini di negara maju.

Dasar-dasar ekonomi dari finansialisasi

Elemen dasar dari proses finansialisasi adalah konsepsi real estat sebagai aset modal, yaitu sebagai aset tetap yang muncul di neraca perusahaan.

⁸ Bab I, hal. 51-88

⁹ Documents d'Anàlisi Geogràfica 2021, vol. 67/3, hal. 450: '[...] dana investasi, yang bergabung dengan pasar real estat Spanyol sejak tahun 2013 dan seterusnya untuk memusatkan sebagian besar aktivitas mereka di daerah perkotaan besar dan daerah wisata pesisir, dianggap lebih menguntungkan dan lebih kecil risikonya'.

¹⁰ Bab II, hal. 17-41

¹¹ Bab II, hal. 32

¹² Bab XXVII, hal. 845

institusi. Lokasi aset apa pun dalam aset dikaitkan dengan kondisi kepemilikan tertentu, dengan profitabilitas bertindak sebagai kriteria penentu untuk menilai kesesuaian kepemilikannya. Properti, yaitu tanah dan segala sesuatu yang dibangun di atasnya, merupakan masalah mendasar dalam pemikiran ekonomi, karena properti menyatukan elemen-elemen alami sebelum tindakan manusia dengan elemen-elemen lain yang dikembangkan oleh ekonomi dalam peran investasinya. Meskipun pertanyaan tentang kepemilikan tanah ini secara tradisional telah menjadi sumber diskusi dalam pemikiran ekonomi (Marshall 1920) (Grotius 1925) (Harvey 1982) (Proudhon 1983) (George 2012), pertanyaan ini pada akhirnya diterima sebagai elemen dasar ekonomi, mengurangi perannya di pinggiran perdebatan ekonomi dan memasukkannya ke dalam fungsi masyarakat melalui peraturan seperti rencana akuntansi¹³.

Representasi real estat sebagai aset real estat menyiratkan kapasitas setiap manusia untuk memiliki bagian dari planet ini secara pribadi dan tanpa batas waktu, dapat menggunakannya secara mandiri atau memasukkannya ke dalam proses eksploitasi ekonomi. Bagaimanapun, mereka dapat mengambil keuntungan dari kelangkaan properti mereka sambil menunggu revaluasi (Harvey 2012), yang mungkin terjadi sebagai akibat dari peningkatan populasi di sekitar aset, peningkatan kompleksitas ekonomi (George 2012), atau bahkan peningkatan kondisi investasi relatif sehubungan dengan aset lain yang ada. Terlepas dari tujuan yang diberikan oleh pemiliknya, masyarakat tidak dapat menikmati aset tersebut, begitu juga dengan pendapatan atau peningkatan nilai yang mungkin dihasilkannya.

Kombinasi elemen-elemen ini - dalam bentuk tanah sebagai faktor produksi klasik dalam perekonomian serta modal real estat dalam representasi penggunaannya saat ini - menunjukkan ketidakseimbangan antara konsep dan hak, di mana hak lebih diutamakan dalam hal dampak aktualnya terhadap fungsi ekonomi. Keputusan untuk berinvestasi didasarkan pada kriteria risiko-pengembalian yang sama untuk real estat (Fisher 1907) seperti halnya untuk aset lainnya; ini menjadi masalah alokasi sumber daya di pasar di bawah tindakan wirausaha, yang dirangkum oleh (Kirzner 2011)¹⁴.

Dalam kondisi seperti ini, penting untuk tidak hanya mempelajari dampak finansialisasi sektor real estat (Aalbers 2016) (Sawyer 2022), tetapi juga untuk memperluas studi ke dasar-dasar ekonomi yang memotivasi proses finansialisasi ini, mulai dari tanah sebagai faktor produksi dan mempelajari penggunaannya dalam perekonomian berdasarkan karakteristiknya yang unik.

¹³ Lihat IAS40: 'Standar Akuntansi Internasional No. 40 Properti Investasi'.

¹⁴ Bab. hal. 327, 'Harga, Keuntungan, dan Realokasi Sumber Daya', hal. 327, 'Harga, Keuntungan, dan Realokasi Sumber Daya'.

1.2. Motivasi

Makalah ini adalah hasil dari proses analisis yang, berdasarkan pengalaman saya sebelumnya, dimulai pada tahun 2020 dengan tujuan mempelajari perilaku investasi real estat di Spanyol, terutama untuk mendefinisikan dampak dari peraturan yang ada dan kemajuan teknologi pada stok perumahan dan harga rumah di Spanyol. Namun, proses penelitian dan ketertarikan saya pada dasar-dasar ekonomi yang menjadi dasar penelitian ini telah mendorong saya untuk merumuskan pertanyaan secara progresif dan mengajukan jawaban yang memiliki cakupan yang jauh lebih besar daripada yang diperkirakan sebelumnya.

Dalam evolusi ini, saya menganggap frasa "Anda tidak akan memiliki apa pun dan Anda akan bahagia"¹⁵ sebagai titik balik dalam pencarian dasar-dasar yang membentuk dunia dan hubungan antar manusia, dengan penekanan pada minat saya pada dunia ekonomi. Ini adalah frasa dengan implikasi manusiawi yang besar, dalam hal elemen yang saya anggap sebagai salah satu keinginan utama setiap orang, yaitu menciptakan rumah untuk membangun kehidupan mereka.

Kita dihadapkan pada sebuah kalimat dengan dua elemen utama, pertama, konsep hak milik, dari sudut pandang bahwa, jika seorang warga negara tidak dapat memiliki apapun, siapa yang memilikinya, negara, perusahaan, tanpa memandang siapa pemiliknya, bagian ini menjadi elemen yang harus dianalisis. Bagian kedua, ekspektasi kebahagiaan sebagai sesuatu yang diberikan dan berada di luar tindakan manusiawi setiap individu. Dua elemen yang tampaknya merupakan hasil dari pemaksaan sebuah model masyarakat yang dapat ditempatkan dalam sebuah lingkungan baru dengan hubungan antara pengalaman komunis atau refleksinya dalam novel '1984' karya Orwell, namun tetap memiliki implikasi yang unik.

Pada saat yang sama, ini adalah frasa yang diucapkan dalam konteks yang berbeda dengan beberapa dekade yang lalu, karena kita hidup di dunia kapitalis-sosial, di mana hampir semua aset berada di tangan swasta, tetapi pada saat yang sama pemerintah mengintervensi pendapatan yang diperoleh dengan tujuan menawarkan serangkaian layanan sosial yang membentuk apa yang kemudian disebut sebagai ekonomi kesejahteraan. Di sebagian besar negara maju, saham (modal) dimiliki oleh swasta, sementara arus (pendapatan) cenderung dibagi rata antara tindakan publik dan swasta.

¹⁵ Ungkapan 'Anda tidak akan memiliki apa pun dan menjadi bahagia' muncul sebagai ringkasan dari artikel (Auken 2016) pada tanggal 12 November, yang berjudul 'Selamat datang di tahun 2030. Saya tidak memiliki apa pun, tidak memiliki privasi, dan hidup tidak pernah lebih baik' sebagai bagian dari publikasi World Economic Forum.

Ketika frasa ini dilihat dalam konteksnya, sebuah model dengan implikasi historis yang baru muncul, di mana tampak bahwa 'Anda' sebagai warga negara 'tidak akan memiliki apa-apa', tetapi akan ada pihak swasta lain yang memiliki barang tersebut dan dapat menawarkan penggunaannya kepada Anda, sementara pada saat yang sama menunjukkan sektor publik yang menjamin bahwa 'Anda akan bahagia'. Selain itu, semua hal di atas tidak disajikan sebagai pemaksaan terhadap masyarakat, tetapi sebagai hasil dari evolusi alamiah di mana semua properti berpindah ke tangan mereka yang dapat memaksimalkan penggunaannya, sementara warga negara dapat melepaskan batasan-batasan kepemilikan demi apa yang dapat dipahami sebagai kebebasan untuk menggunakan apa pun yang dia butuhkan dan kapan pun dia membutuhkannya. Dalam kondisi seperti ini, siapa yang dapat menolak untuk bergerak menuju dunia di mana kita melepaskan kepemilikan dan mencapai kondisi yang lebih efisien, adil, dan berkelanjutan bagi seluruh komunitas manusia.

Dengan demikian, evolusi alamiah dari fakta-fakta yang disebutkan di atas sudah akan berkembang, seperti yang dapat dilihat dari fakta bahwa kita menyingkirkan elemen-elemen material yang tidak perlu. Anda tidak perlu memiliki piringan hitam, karena Anda mendengarkan musik di internet, Anda tidak perlu memiliki buku karena Anda membacanya secara online, Anda tidak perlu memiliki mobil karena Anda bisa menyewanya dalam hitungan detik, dapat dikatakan bahwa Anda tidak perlu memiliki dapur karena Anda bisa mendapatkan makanan yang Anda inginkan siap saji di 'rumah Anda', sehingga Anda bisa menyingkirkan hampir semua hal dan pada saat yang sama tersedia saat Anda membutuhkannya. Dalam segala hal yang dapat Anda singkirkan, rumah muncul sebagai mata rantai terakhir dalam rantai tersebut. Di dunia yang dinamis di mana Anda tidak tahu di mana Anda akan tinggal, apa yang bisa lebih baik daripada menyingkirkan ikatan properti dan dapat memiliki ruang di mana saja di planet ini. Di bawah deskripsi situasi ini, bahkan tampaknya disarankan untuk menerima masa depan yang ditandai: "Anda tidak akan memiliki apa-apa dan Anda akan bahagia".

Masa depan yang tetap menghadirkan risiko yang signifikan bagi kehidupan masyarakat dan kohesi masyarakat. Konversi properti warga negara menjadi aset keuangan memungkinkan kehidupan yang tidak stabil, tetapi juga membawa ketidakstabilan dalam kehidupan. Pada penghargaan Juan de Mariana 2023, Anxo Bastos menekankan bahwa "*Tidak semua yang kita inginkan*

baik untuk masyarakat. Secara finansial, mungkin lebih masuk akal untuk tinggal di akomodasi sewaan daripada di rumah sendiri.

kepemilikan. Tetapi kepemilikan menghasilkan rasa berakar"¹⁶. Evolusi menuju masyarakat di mana keterikatan pada properti menghilang, di mana segala sesuatu menjadi masalah konsumsi sederhana dan kontribusi terhadap PDB negara tidak hanya menghadirkan

Alejandro Segura de la Cal

masalah ketidakstabilan, tetapi juga diperkuat oleh masalah moral dan konfigurasi masyarakat yang ingin kita bangun. Dalam kondisi tradisional, orang memiliki kemungkinan untuk membangun kekayaan riil untuk menghadapi komplikasi yang mungkin timbul.

¹⁶ Dalam pidato yang disampaikan sebagai penerima 'Juan de Mariana Award 2023' dari 'Juan de Mariana Institute' pada 'Makan Malam Kebebasan' pada tanggal 2 Juni 2023.

terjadi. Setiap orang bertanggung jawab atas apa yang mereka miliki, untuk merawat dan melestarikannya, serta melestarikannya untuk diwariskan kepada generasi mendatang. Menghadapi hal ini, situasi di mana seseorang tidak memiliki apa pun, selain saham dan saham di perusahaan, meningkatkan ketidakpastian dan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, yang mengarah pada model yang lebih menghargai konsumsi daripada menabung.

Dalam mencari jawaban atas semua pertanyaan yang saya ajukan kepada diri saya sendiri selama periode penelitian ini, ada baiknya menyoroti studi tentang dasar-dasar mazhab ekonomi Austria dalam memahami tindakan manusia. Menghormati kriteria kebebasan dan timbal balik sebagai dasar untuk pengembangan masyarakat yang kompleks di mana semua warga negara didorong untuk terlibat dalam kegiatan-kegiatan yang mereka anggap lebih baik. Pada saat yang sama, studi karya Henry George dalam analisisnya tentang tanah sebagai fondasi barang sosial yang belum diproduksi oleh tindakan manusia dan di mana hak milik absolut tidak dimungkinkan menjadi kutub berlawanan yang menyangkal pertimbangan yang pada awalnya diambil untuk kebaikan.

Semua hal di atas telah berkontribusi pada pengembangan studi dalam evolusi yang berkelanjutan di mana, karena luasnya subjek dan keterkaitan dengan disiplin ilmu lain, maka perlu untuk memberi tanda titik dan menutup dokumen ini. Hasilnya, yang sama sekali tidak terduga dari konseptualisasi awal penelitian, didekati dari sudut pandang akademis dalam mencari jawaban, dengan penghormatan khusus pada konsep tindakan manusia, kontribusi terhadap koeksistensi yang lebih baik antara manusia dengan lingkungan tempat kita hidup dan pengakuan atas penggunaan barang bersama untuk perbaikan masyarakat.

Saya ingin menyoroti kata-kata dari (Mill 1971):

"Pengaruh kebiasaan, dalam mencegah keraguan yang mungkin timbul mengenai aturan perilaku yang diberlakukan manusia, sedemikian rupa sehingga, dalam hal ini, tidak pernah dianggap perlu untuk memberikan alasan, baik untuk orang lain maupun untuk diri sendiri" ¹⁷.

Sehubungan dengan pernyataan ini, dapat dikatakan bahwa saat ini, masyarakat yang terbiasa dengan dasar-dasar ekonomi yang kokoh telah mengesampingkan pertanyaan-pertanyaan besar yang berulang kali ditanyakan pada abad ke-19. Keraguan tentang kepemilikan faktor ekonomi telah memberi jalan kepada pertanyaan-pertanyaan baru yang sifatnya berbeda, dengan peran penting dalam studi tentang sistem ekonomi atau intervensi.

¹⁷ Karya 'On Liberty', ditulis pada tahun 1859, hlm. 11.

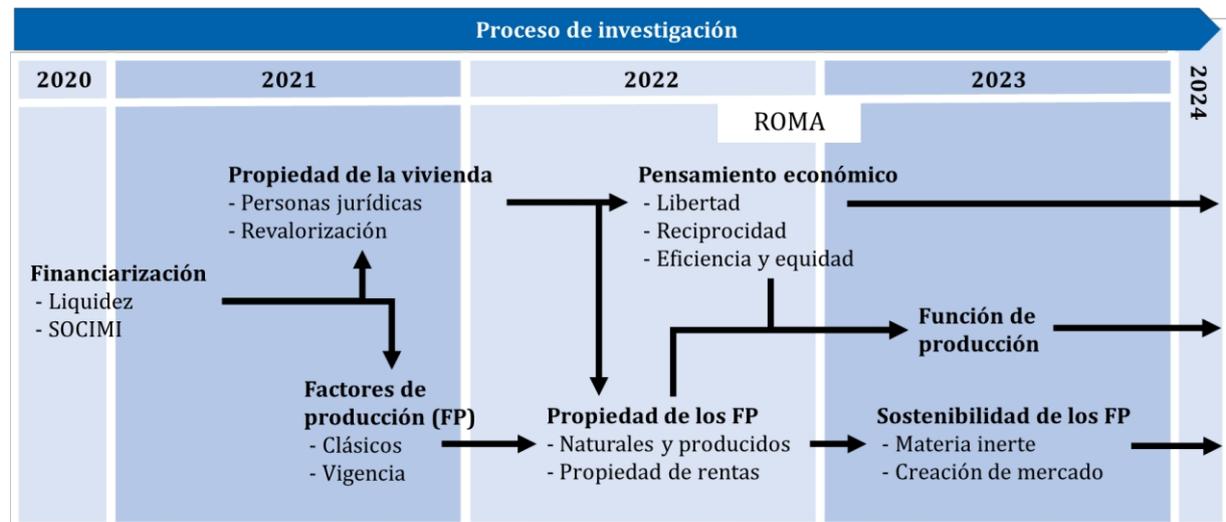
Kebijakan publik yang berkontribusi pada pengembangan ekonomi kesejahteraan, umumnya menerima begitu saja kesimpulan sebelumnya tentang dasar-dasar ekonomi.

Dalam upaya mencari akses yang lebih baik ke rumah bagi warga negara, karya ini akhirnya kembali pada studi dasar-dasar ilmu ekonomi.

1.3. Proses dan Pertanyaan Penelitian

Situasi yang dijelaskan di atas merupakan bidang penelitian yang luas yang dimulai dari konsep finansialisasi sektor real estat, tetapi telah berkembang seiring berjalannya waktu menjadi studi tentang isu-isu ekonomi yang mendasari isu-isu real estat itu sendiri. Gambar 1 merangkum proses penelitian dan benang merah dari penelitian ini.

Pada awal penelitian, area studi dimulai dengan dinamika finansialisasi ekonomi dengan peningkatan likuiditas yang terkait dengan pengembangan solusi investasi yang memungkinkan partisipasi dalam kepemilikan perumahan dan jenis real estat lainnya dalam jumlah kecil. Pada titik ini, pertanyaan penelitian utama adalah untuk menentukan dampak finansialisasi terhadap akses masyarakat terhadap perumahan.



Gambar 1: Proses penelitian. Representasi proses penelitian selama periode penelitian, termasuk topik-topik utama yang menarik dan ketergantungan utama pada analisis sebelumnya. Sumber: elaborasi sendiri.

Berdasarkan pengamatan bahwa kepemilikan oleh badan hukum berperan sebagai elemen penentu dalam proses finansialisasi, muncul ketertarikan untuk menganalisis

kepemilikan properti di perumahan, ditambah dengan peran revaluasi aset real estat sebagai bentuk perolehan keuntungan tanpa menghasilkan nilai bagi masyarakat.

Pertimbangan kepemilikan semua aset real estat, penampilannya di sisi aset neraca atau efek revaluasi, bersama dengan visi masalah akses ke perumahan dan analisis permukiman informal mengarah pada studi tentang fondasi ekonomi yang menjadi dasar sistem ekonomi tempat kita hidup. Analisis terhadap PF klasik dalam bentuk tanah, tenaga kerja dan modal menuntun saya untuk mengamati perbedaan antara perumusannya, penggunaannya, dan karakteristik elemen-elemen yang menyusunnya. Terdapat kesulitan untuk menempatkan secara jelas unsur-unsur alam seperti bahan bakar fosil, lahan pertanian atau hewan ternak di antara PF, dan juga untuk sebuah bangunan dalam kaitannya dengan tanah tempat bangunan tersebut berdiri. Hal ini menimbulkan pertanyaan apakah klasifikasi PF klasik masih valid sebagai dasar definisi sistem ekonomi. Pertanyaan tentang klasifikasi PF juga mempengaruhi pertimbangan kepemilikan dan sewa. Mengingat koeksistensi antara PF yang tergantung pada tindakan manusia dan yang independen dan belum diproduksi, kondisi kepemilikannya oleh warga negara didasarkan pada titik awal yang berbeda yang harus dianalisis.

Pertanyaan real estat diserap di sini oleh pertanyaan ekonomi yang mengkondisikan hasil sektoral apa pun dan yang mencakup isu-isu yang jauh lebih luas daripada yang diusulkan pada awalnya. Letak segala sesuatu yang dianalisis dalam evolusi pemikiran ekonomi memungkinkan gagasan-gagasan tersebut dikontraskan, mendukung atau menolak setiap kemajuan yang telah dicapai sejauh ini. Analisis tentang bagaimana PF yang didefinisikan dalam kaitannya dengan efisiensi ekonomi dan kesetaraan dipengaruhi oleh apa yang disebut kegagalan pasar muncul di sini. Serta hubungannya dengan kriteria kebebasan warga negara dalam kondisi timbal balik.

Visi dari semua konsep secara terpisah membutuhkan perumusan fungsi produksi ekonomi, di mana elemen-elemen yang berbeda dapat diidentifikasi dengan jelas sesuai dengan karakteristik umum mereka. Di dalamnya, penentuan dasar-dasar yang memungkinkan untuk mendefinisikan kondisi untuk penciptaan pasar yang berkelanjutan untuk PF masyarakat dipelajari.

Pada akhirnya, muncul pertanyaan mengenai kelayakan penerapan isu-isu yang diusulkan di dunia saat ini. Terutama di bawah kesulitan untuk mendamaikan hal ini dengan penghormatan terhadap kontrak yang disepakati di pasar dalam kondisi saat ini. Juga pada kemungkinan bergerak menuju definisi konsensual dari kondisi penciptaan pasar. Dengan demikian menutup periode terakhir

Kelompok kerja ini mengajukan pertanyaan mengenai apa yang harus dilakukan untuk merealisasikan ide-ide yang diajukan.

Dengan kondisi yang dijelaskan di atas, pertanyaan penelitian yang dirumuskan dalam makalah ini dapat dirangkum sebagai berikut:

- T1: Apa dampak finansialisasi terhadap kemampuan masyarakat untuk mengakses perumahan?
- T2: Di mana peringkat perumahan di antara faktor-faktor produksi dalam perekonomian?
- T3: Apakah ada homogenitas dalam karakteristik faktor-faktor produksi?
- T4: Karakteristik apa yang memungkinkan definisi faktor produksi agregasi maksimum?
- T5: Apakah mungkin untuk menyelaraskan isu efisiensi, kesetaraan dan keberlanjutan dengan merumuskan kembali faktor-faktor produksi, kondisi kepemilikannya dan alokasi sewanya?

1.4. Tujuan dan Hipotesis

Tujuan:

Tujuan keseluruhan (OG) yang dinyatakan sejak awal dokumen adalah untuk berkontribusi pada untuk mempelajari kondisi-kondisi yang memfasilitasi akses warga terhadap perumahan, terutama yang dapat mereka anggap sebagai rumah. Tujuan-tujuan baru lainnya telah muncul dari tujuan umum ini, yang tidak mengurangi arti pentingnya dalam pengembangan pekerjaan ini.

Tujuan spesifiknya adalah:

- SO1: mempelajari dampak finansialisasi terhadap akses terhadap perumahan
- SO2: untuk menganalisis hubungan antara harga tanah dan aspek-aspek seperti konsentrasi penduduk dan kompleksitas ekonomi.
- SO3: mengidentifikasi karakteristik yang dimiliki oleh faktor-faktor produksi.
- SO4: mengaitkan penggunaan faktor produksi dengan kriteria keberlanjutan.
- SO5: berkontribusi pada studi tentang hubungan antara efisiensi dan efektivitas dalam perekonomian.

Hipotesis:

Sebagai hipotesis umum (HG) dari penelitian ini, dianggap mungkin untuk menghasilkan kondisi yang memfasilitasi akses warga terhadap kepemilikan rumah dibandingkan dengan situasi saat ini.

Hipotesis spesifiknya adalah:

- H1: Finansialisasi meningkatkan kesulitan akses terhadap kepemilikan rumah.
- H2: klasifikasi faktor produksi klasik mengelompokkan elemen-elemen dengan karakteristik yang berbeda dalam kategori yang sama.
- H3: Adalah mungkin untuk bergerak menuju ekonomi yang berkelanjutan dengan mengalokasikan faktor-faktor produksi melalui mekanisme pasar.
- H4: Adalah mungkin untuk menemukan definisi faktor-faktor produksi yang berkontribusi pada peningkatan efisiensi dan pemerataan pada saat yang bersamaan.

1.5. Metodologi

Pendekatan metodologis campuran telah diikuti untuk pengembangan karya ini, dengan menggunakan teknik kualitatif dan kuantitatif secara bersamaan, memilih yang dianggap paling tepat untuk setiap bagian dan kasus tertentu.

Proses kontekstualisasi proses finansialisasi sektor real estat di Spanyol membutuhkan kerja sistematis untuk mengumpulkan data dari perusahaan dan institusi utama. Data yang, karena tipologi perusahaan, berada dalam domain publik dan dapat diakses melalui internet, tetapi dalam format yang berbeda dan didistribusikan dalam berbagai repositori dan dokumen. Kompilasi ini menggunakan data statistik dalam berbagai format.

- Lembaga-lembaga publik seperti INE¹⁸, Eurostat¹⁹ dan Notaris²⁰ umumnya menyediakan deret waktu dari besaran-besaran utama yang memiliki dampak umum terhadap perekonomian.
- Asosiasi swasta seperti Nareit²¹ serta perusahaan penasihat dan konsultan²² menerbitkan laporan sektoral tentang kinerja perusahaan mereka, di mana data cross-section lebih banyak tersedia.

¹⁸ Lihat di bawah 'Instituto Nacional de Estadística': 'Encuesta de condiciones de vida' dan 'Encuesta continua de hogares'.

¹⁹ Lihat di bawah 'Eurostat' Informasi dari 'Statistik perumahan'.

²⁰ Lihat 'Pusat Informasi Statistik Profesi Notaris' untuk 'Statistik utama' tentang hipotek.

²¹ Lihat web 'National Association of Real Estate Investment Trusts': reit.com/data-research

²² Lihat 'Rezim Dana Investasi Real Estat (DIRE) Seluruh Dunia' yang diterbitkan pada bulan Juni 2021 di 'pwc.com/REIT'. Lihat

- Perusahaan informasi kinerja keuangan seperti Yahoo Finance atau Google Finance menyajikan data statistik²³ mengenai harga saham, volume pasar, atau angka-angka dan rasio-rasio penting.
- Semua perusahaan di sektor ini diwajibkan untuk mempublikasikan data tentang kinerja mereka, yang tersedia di CNMV²⁴, serta di bursa saham masing-masing termasuk BME Growth²⁵, termasuk laporan keuangan, kepemilikan portofolio, atau struktur kepemilikan saham, yang menawarkan serangkaian data yang beragam.
- Perusahaan-perusahaan itu sendiri mempublikasikan informasi tentang properti real estat mereka melalui situs web mereka, serta memperluas informasi publik dengan laporan tahunan untuk para investor, yang telah diunduh secara manual dan dalam jumlah besar melalui webscraping melalui program R dengan menggunakan perpustakaan *rvest*.

Pada tingkat besaran makro dan keuangan, data telah menunjukkan tingkat homogenitas tertentu, sementara data pada properti perusahaan disajikan secara lebih heterogen.

Dari sudut pandang temporal, data untuk Spanyol relatif baru karena dalam kasus SOCIMI, data tersebut muncul dari regulasi mereka pada tahun 2009. Untuk kasus umum DIRE, data sebelumnya telah digunakan sejak diatur pada tahun 1960. Sehubungan dengan harga tanah, seri data telah tersedia sejak awal abad ke-21²⁶.

Berdasarkan analisis fondasi sistem, perlu untuk mempelajari masalah ekonomi PF. Untuk tujuan ini, pendekatan historis telah digunakan berdasarkan analisis karya-karya terkemuka dalam sejarah pemikiran ekonomi. Dalam karya-karya ini, organisasi dan struktur PF dipelajari, serta perlakuan terhadap kepemilikannya. Kesimpulan yang diperoleh telah memungkinkan kami untuk maju ke arah pemodelan masalah dengan membandingkan temuan-temuan dari perspektif teori ekonomi. Akhirnya, proses penerapan model yang dikembangkan berdasarkan peran fundamental pasar telah dikerjakan, termasuk pengaruhnya terhadap struktur ekonomi saat ini dan perubahan-perubahan yang dianggap perlu untuk bergerak ke arah itu. Empat langkah dari

deloitte.com/us/en/pages/real-estate/articles/'. Lihat juga 'Memahami Real Estat sebagai Kelas Investasi' yang diterbitkan pada bulan Februari 2017 oleh 'mckinsey.com'.

²³ Lihat halaman 'finance.yahoo.com' dan 'google.com/finance/'.

²⁴ Mengacu pada DIRE, di 'cnmv.es' di bawah pencarian: 'Inicio > Consultaciones a registros oficiales > Entidades emisoras: Información regulada > Informes financieros anuales > Consulta informes fin. anuales'.

²⁵ Lihat 'bmegrowth.es/esp/Listado.aspx', halaman di mana informasi rinci tentang SOCIMI dapat diperoleh. terdaftar di BME Growth.

²⁶ Lihat dalam 'Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana' tentang 'Estadística de Precios del Suelo Urbano' di

Kontekstualisasi, dasar pemikiran, pemodelan, dan aplikasi dirangkum dalam Gambar 2.

Cap. I: Introducción
Cap. II: Capitalización del Sector Inmobiliario Cap. III: Dinámicas en la Capitalización de los Hogares Cap. IV: Crecimiento del valor del Suelo
Cap. V: Los Factores de Producción y su Propiedad Cap. VI: La Función de Producción Cap. VII: Factores de Producción en las Finanzas Cap. VIII: El Hogar en los Factores de Producción
Cap. IX: Sostenibilidad de los Factores de Producción Cap. X: Políticas y Factores de Producción Cap. XI: Acción Humana Sostenible
Cap. XII: Conclusiones

Gambar 2: Struktur dokumen. Sumber: elaborasi sendiri

1.6. Struktur Dokumen

Pekerjaan dimulai pada bab pertama ini, yang memperkenalkan subjek penelitian, menawarkan gambaran umum tentang situasi umum masalah dan mengembangkan tujuan dan pertanyaan penelitian. Motivasi penelitian dimasukkan sebagai elemen yang sebagian besar mengkondisikan evolusi penelitian menuju hasil yang dicapai.

Bab kedua menganalisis proses finansialisasi ekonomi, dengan mempelajari peran SOCIMI dalam kapitalisasi sektor real estat Spanyol dalam perannya sebagai

meningkatkan kondisi risk-return yang menarik investasi sekaligus mengubah hubungan masyarakat dengan pasar melalui perubahan kepemilikan aset.

Bab ketiga menganalisis evolusi kepemilikan rumah di Spanyol, baik peningkatan peran penyewaan dan dampak dari penuaan populasi terhadap stok perumahan. Bab keempat mempelajari peran harga properti dalam hal kriteria populasi, menganalisis hubungan antara kenaikan harga dan kenaikan populasi pada tingkat titik dan waktu. Bab ini juga mempelajari hubungannya dengan jenis badan hukum yang memperoleh properti dan dengan kompleksitas ekonomi di berbagai komunitas otonom di Spanyol.

Bab kelima dimulai dari masalah real estat untuk memperluas analisis ke arah dasar-dasar teori ekonomi. Dimulai dengan mempelajari PF klasik ekonomi, yaitu tanah, tenaga kerja dan modal, mulai dari pertimbangan karakteristik dan sewa khusus mereka, yang mengarah pada formulasi baru dalam bentuk Ruang, Benda Mati, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja dan Modal. Rumusan ini mengarah ke bab enam di mana fungsi produksi ekonomi dikembangkan dalam versi yang diperluas yang mengambil PF yang ditunjukkan.

Bab tujuh selanjutnya mempelajari hubungan antara PF dan badan hukum yang berbeda, lokasi setiap faktor dalam laporan keuangan perusahaan sebagai elemen penting di mana teori berhubungan dengan praktik ekonomi. Bagian ini diakhiri dengan peran rumah tangga yang diberikan oleh PF yang diuraikan pada bab delapan, di mana konfrontasi antara konsep rumah tangga dan pasar dianalisis.

Dimulai pada bab sembilan dengan studi tentang dampak formulasi PF yang diusulkan terhadap keberlanjutan, dengan membahas konsep penciptaan pasar dan kapitalisasi PF alam. Kemudian membahas dampak sewa PF sebagai penghasil pendapatan bagi masyarakat dengan membandingkannya dengan pajak utama dalam perekonomian. Terakhir, bab sebelas membahas konsep tindakan manusia yang berkelanjutan dari pandangan subjektif individu di Bumi yang dipahami sebagai kerangka kerja untuk tindakan bersama, bab ini diakhiri dengan menganalisis dampak kerja berdasarkan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan (SDGs) dari konsepsi pasar yang terdefinisi dengan baik sebagai sarana untuk mencapainya, menggantikan intervensi publik berdasarkan kriteria sewenang-wenang dari pihak yang berwenang.

Bab terakhir berisi kesimpulan umum dari penelitian yang telah dilakukan, diikuti dengan keterbatasan dan garis besar penelitian yang muncul dari penelitian tersebut, sebagai sumber inspirasi untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

1.7. Indikator Kualitas

Publikasi ilmiah yang terkait dengan penelitian, serta partisipasi dalam forum, seminar, dan pelatihan yang diterima tercantum di bawah ini:

1.7.1. Penelitian

- **Artikel** (Martínez Raya et al. 2023 - 1): '*Finansialisasi Aset Real Estat: Pendekatan Komprehensif terhadap Portofolio Investasi melalui Studi Berbasis Gender*'. Artikel ini membahas masalah finansialisasi sektor real estat dalam kaitannya dengan pajak kekayaan dalam perekonomian Spanyol dan perilaku portofolio investasi yang berbeda antara pria dan wanita. Ditulis bersama sutradara Antonio Martínez Raya di *Buildings* (Faktor dampak 3,8).
- **Artikel** (Martínez Raya et al. 2023 - 2): '*Analisis Empiris Emisi Pesawat Terbang yang Beroperasi dari Penerbangan Berjadwal di Pasar Domestik di Spanyol*'. Di mana dampak konsumsi bahan bakar dan kinerja emisi sebagai fungsi dari harga parafin dipelajari, aspek-aspek yang terkait dalam bab sembilan tesis dalam studi hubungan antara PF dan keberlanjutan pasar. Ditulis bersama sutradara Antonio Martínez Raya dalam *Proses* (Faktor dampak 3,352).
- **Kontribusi konferensi** (Segura & Linera 2022): '*Tinjauan komparatif data Bank Dunia dan studi empiris tentang perumahan yang tidak layak*' pada '*Konferensi Tahunan ke-11 tentang Arsitektur dan Urbanisme 2022*' yang diadakan di Fakultas Arsitektur, *Universitas Teknologi Brno*, pada tanggal 9 November 2022. Di bawah pengawasan direktur Inmaculada Martínez Pérez.

1.7.2. Transfer

- **Artikel** (Grijalvo et al. 2021): '*Permainan bisnis berbasis komputer di pendidikan tinggi: Proposal kerangka kerja pembelajaran yang di-gamifikasi*' yang dipublikasikan di '*Peramalan Teknologi dan Perubahan Sosial*' pada bulan Mei 2022. Di mana kriteria dikembangkan yang berkontribusi pada perolehan kompetensi yang lebih baik melalui simulator bisnis (Faktor Dampak 12).
- **Manual** (Gonzalez Díaz et al. 2023): '*Problemas resueltos de Gestión de Empresas y Proyectos*' yang diterbitkan oleh Garceta. ISBN: 978-84-1903-433-5
- **Manual** (Gonzalez Díaz et al. 2024): '*Problemas resueltos de Economía de la Empresa*' yang diterbitkan oleh Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- **Bab buku** (Segura et al. 2021): 'Keputusan partisipasi dalam gamifikasi pengalaman belajar. Untuk memperoleh kompetensi blandas' yang diterbitkan pada tahun 2021 oleh penerbit Egregius, dengan partisipasi sutradara Inmaculada Martínez Pérez. ISBN: 978-84-18167-39-3.
- **MOOC** (González Díaz et al. 2023): 'Problemas de Microeconomía y Macroeconomía' yang dipublikasikan di platform MiriadaX, diajarkan antara tanggal 24 April dan 18 Mei 2023.

1.7.3. Diseminasi

- Presentasi makalah pada **seminar** '*Società Italiana di Estimo e Valutazione*' (SIEV), yang berjudul '*Le Valutazioni nei Processi di Finanziarizzazione delle Transformazione Urbane*' yang diadakan di Fakultas Arsitektur *Sapienza Università di Roma* pada tanggal 3 Februari 2023.
- Menghadiri dan mempresentasikan pada **konferensi** '*Pemahaman yang lebih baik tentang interaksi antara dampak dan risiko perubahan iklim, solusi mitigasi dan adaptasi*' di *Med PhD School 'Dari desain yang berkelanjutan ke desain yang regeneratif dan tangguh'* yang diadakan oleh Departemen Teknik Sipil, Arsitektur dan Lingkungan Universitas Federico II Napoli, 10-15 Oktober 2022.

1.7.4. Pelatihan Penelitian

Selama periode penelitian, penelitian dilakukan di Fakultas Arsitektur Universitas '*Sapienza*' di Roma antara 17 Oktober 2022 dan 27 Januari 2023. Selama periode ini, penelitian didasarkan pada hubungan antara aspek ekonomi dan penilaian real estat, serta pengaruh finansialisasi terhadap transformasi perkotaan.

Pelatihan lain yang diterima:

- Menghadiri seminar: '*Menuju tatanan ekonomi internasional yang baru*', yang diselenggarakan pada tanggal 3 hingga 7 Juli 2023 di Universitas Internasional Menéndez Pelayo di Santander.
- Menghadiri konferensi '*European Real Estate Society 2022*' yang diadakan pada tanggal 22-25 Juni 2022 dan diselenggarakan oleh *SDA Bocconi School of Management*.
- '*Inovasi Teknologi dan Kewirausahaan*' dalam program pelatihan transversal untuk program doktoral di Universidad Politécnica de Madrid pada tahun akademik 2021-2022.

- Menghadiri '*Kongres Teknik, Konstruksi, Teknologi, dan Inovasi Andes - CAICTI 2021*' yang diselenggarakan oleh Universitas Nasional Chimborazo dan diadakan dari tanggal 8 hingga 10 Desember 2021.
- *MIT SA+P Data Science in Real Estate* oleh *Sekolah Arsitektur dan Perencanaan MIT*, diadakan antara 17 Februari dan 8 April 2021. Kursus yang bertujuan untuk memberikan dasar-dasar ilmu data di sektor real estat, menyoroti penggunaan program R untuk pengelolaan data dalam jumlah besar, baik dari perspektif statistik maupun representasi spasialnya.

Halaman yang sengaja dikosongkan

2. KAPITALISASI SEKTOR REAL ESTAT

Kita hidup di dunia yang berubah dengan cepat di mana kapitalisasi telah meningkat ke tingkat yang belum pernah terjadi sebelumnya, tanah tetap menjadi sumber cara hidup kita, membentuk ruang tempat kita tinggal, bahan bangunan atau sumber daya yang memungkinkan kita untuk hidup seperti makanan dan pakaian. Bahkan dalam kondisi inovasi dan penggunaan teknologi yang tinggi, sektor real estat masih menyumbang dua pertiga dari total nilai aset dunia²⁷. Tanah sendiri menyumbang lebih dari setengah dari nilai tersebut. Tanah yang keberadaannya mendahului segala jenis tindakan manusia, tetapi nilai riilnya meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi, baik sebagai akibat dari pertumbuhan populasi maupun sebagai akibat dari peningkatan arus dan stok ekonomi.

Secara khusus, modal global saat ini diperkirakan mencapai 6,17 kali Produk Domestik Bruto (PDB) planet ini, senilai 621 triliun dolar. Dari jumlah tersebut, 46% terdiri dari aset residensial, 8% real estat komersial, dan 7% aset pertanian. Berbeda dengan peran penting real estat, saham perusahaan, yang dapat dianggap sebagai aset referensi dalam imajinasi sistem kapitalis, memiliki dampak yang jauh lebih rendah, yaitu 16% dari total saham. Tidak diragukan lagi, 288 triliun dolar yang terkait dengan aset residensial adalah aset terpenting dalam sistem kapitalis.

²⁷ Lihat McKinsey Global Institute '*Kebangkitan dan kebangkitan neraca global*'.

Namun, mereka sangat terkonsentrasi. Sepuluh negara menyumbang 75% dari jumlah tersebut, dengan Cina, Amerika Serikat dan Jepang sebagai tiga negara terbesar²⁸.

Distribusi real estat di dunia ini tidak hanya mempengaruhi dari sudut pandang geografis, tetapi juga dari sudut pandang distribusi di antara individu-individu dalam masyarakat. Investasi real estat adalah segmen investasi utama dari individu-individu dengan kekayaan bersih tinggi²⁹, yang mencakup 66% dari portofolio mereka. Investasi langsung pada perumahan menyumbang 32%, sedangkan yang ditujukan untuk tempat komersial menyumbang 34%, melalui berbagai cara, seperti: investasi langsung, dana atau *Real Estate Investment Trusts* (REITs). Situasi ini menunjukkan konsepsi sektor real estat sebagai kombinasi dari aset tetap tradisional yang memerlukan pengeluaran besar, namun memiliki tingkat likuiditas yang rendah, dan pada saat yang sama memiliki pasar investasi yang fleksibel dan dapat diakses dengan dana yang kecil. Aspek-aspek yang menandai situasi dan ekspektasi elemen-elemen seperti keamanan, revaluasi, atau perolehan pendapatan.

Ini adalah sektor yang memiliki implikasi sosial dan ekonomi yang besar. Sektor ini merupakan rumah bagi keluarga yang mendiami lahan tersebut dan tempat di mana kegiatan ekonomi yang ditawarkan di pasar dilakukan. Memahami dasar-dasar dan dinamika yang mengatur sektor ini merupakan langkah penting untuk mendorong perkembangannya melalui investasi dalam upaya memenuhi kebutuhan penduduk.

2.1. Pendahuluan

Perumahan adalah elemen dasar dari kebutuhan manusia, dalam kondisi yang paling dasar, perumahan berfungsi sebagai tempat untuk beristirahat, keamanan atau properti, sementara ketika seseorang bergerak menuju kondisi yang lebih tinggi dalam perkembangan individu, kebutuhan tumbuh dan menjadi terkait dengan elemen-elemen seperti nilai, cita-cita, norma atau standar yang berkontribusi pada pemenuhan individu (Sayyed & Jusan 2012). Elemen-elemen tersebut terus berkembang seiring dengan evolusi masyarakat itu sendiri, yang menyebabkan konstruksi real estat disajikan sebagai pasar yang dinamis di mana perusahaan harus beradaptasi dengan permintaan masyarakat. Adaptasi pasar real estat dapat dipahami sebagai konsep yang luas yang berkisar dari desain hingga pelaksanaan dan pemeliharaan selanjutnya, yang berkaitan dengan aspek perkotaan dan konstruksi, tetapi bukan hanya masalah kebutuhan untuk beradaptasi dengan permintaan warga, tetapi juga kebutuhan untuk beradaptasi dengan kebutuhan warga.

²⁸ Lihat (Tostevin 2021) Tren Pasar Savills 'Nilai Total Real Estat Global: Properti tetap menjadi toko terbesar di dunia

juga dalam bentuk hubungan dengan lingkungan binaan sesuai dengan rezim kepemilikan atau layanan yang terkait dengan properti.

Sebagai contoh perubahan di pasar, dari sudut pandang sosial dapat dilihat bagaimana konfigurasi keluarga di negara maju telah berubah dalam beberapa dekade terakhir. Contoh dari perubahan ini dapat dilihat pada kasus Spanyol, di mana rata-rata ukuran rumah tangga terus menurun selama 50 tahun terakhir, dari 3,82 anggota pada tahun 1970 menjadi 2,54 pada tahun 2021³⁰. Situasi telah tercapai di mana 55,1% rumah tangga saat ini beranggotakan dua orang atau lebih sedikit. Hal ini serupa dengan situasi di seluruh dunia, dengan penurunan angka kelahiran sebagai faktor utama³¹.

Dengan cara yang sama, perubahan gaya hidup menyebabkan perubahan dalam kebutuhan perumahan penduduk yang berdampak pada elemen-elemen seperti lokasi, desain, atau kebutuhan³². Dengan aspek-aspek seperti mobilitas penduduk yang lebih tinggi (Howard 2017) yang tidak terlalu terikat pada satu tempat sepanjang hidup mereka atau peningkatan anak-anak yang tinggal di rumah orang tua mereka (Burn & Szoek 2016). Selain itu, penggunaan rumah juga telah berubah, dengan opsi konektivitas yang memainkan peran utama dalam meningkatkan penggunaan hiburan atau pekerjaan di rumah (Cetrulo et al. 2020)³³, atau memungkinkan koneksi ke pasar tanpa harus berangkat dari rumah melalui pengembangan model layanan berbasis rumah.

Semua elemen ini membentuk lingkungan yang terus berubah di pasar real estat, yang, karena konsep pasarnya sendiri, akan terus berinovasi dalam mencari solusi baru yang memenuhi kebutuhan dengan cara yang menguntungkan (Kirzner 2011). Terkait dengan pasar produk dan layanan real estat ini adalah pasar keuangan yang sangat berkembang yang menawarkan solusi khusus untuk kebutuhan keuangan yang berbeda. Kebutuhan-kebutuhan ini juga telah berevolusi dari pembiayaan kebutuhan tradisional seperti yang ditujukan untuk pembangunan perumahan atau pemberian kredit kepada keluarga untuk pembelian rumah, menuju model-model saat ini yang mencakup pembiayaan pembangunan untuk disewakan (Nethercote 2019) atau distribusi properti melalui banyak investor (Swinkels 2023).

³⁰ Lihat 'Encuesta Continua de Hogares 2020' yang diterbitkan pada tanggal 7 April 2021 oleh INE (ine.es/prensa/ech_2020.pdf).

³¹ Lihat laporan 'State of World Population Report 2023' yang disusun di bawah naungan United Nations Population Fund (UNFPA).

³² Lihat dampak ekonomi berbagi terhadap hubungan antarmanusia (Paniello et al. 2022).

³³ Laporan ini mengamati pekerjaan berbasis rumah, yang termasuk di antara profesi intelektual dan teknis, yang jumlahnya mencapai 30% dari total angkatan kerja pada saat laporan ini ditulis. Demikian pula, upah yang lebih tinggi dan keamanan kerja yang lebih baik terlihat pada pekerjaan berbasis perumahan.

Perubahan peran keuangan di sektor real estate ini berkontribusi pada konsepsi perumahan sebagai *komoditas* (Polanyi 2001), yang dapat dengan mudah dipertukarkan di pasar, memfasilitasi investasi di pasar atau globalisasi investasi. Pada saat yang sama, pandangan *komoditas* ini menimbulkan efek desain seperti kecenderungan terhadap keseragaman produk dalam proses standarisasi solusi.

Dalam kondisi seperti ini, kita berada dalam proses kapitalisasi sektor real estat yang menyiratkan masuknya arus ekonomi untuk akuisisi perumahan dengan tujuan untuk memasukkannya ke dalam proses eksploitasi ekonomi (Fields 2018). Namun, kapitalisasi sektor real estat juga dapat dipahami secara positif karena berusaha menawarkan solusi yang sangat dibutuhkan pasar dalam bentuk peningkatan ketersediaan perumahan sewa bagi warga negara melalui kegiatan seperti pembangunan, restorasi, adaptasi, dan pengelolaan oleh individu yang memiliki spesialisasi di setiap bidang, dan kurangnya kapitalisasi dapat dipahami sebagai masalah yang memaksa orang untuk hidup secara informal (Azpitarte 2018).

Ini menunjukkan proses masuknya modal yang membutuhkan pengamatan peluang keuntungan untuk investasi, yang dihasilkan dari pertimbangan pengusaha dan investor atas keadaan keuntungan yang diharapkan positif dalam kaitannya dengan risiko yang diasumsikan. Sebuah proses yang pada gilirannya mungkin merupakan hasil alami dari perubahan di pasar, atau sebagai akibat dari perubahan kondisi hukum yang mengatur kepemilikan dan operasi. Di antara kondisi hukum, keputusan kebijakan fiskal menonjol karena kemampuannya untuk mengubah rasio risiko-pengembalian dengan besaran tertentu dan terlepas dari kondisi dan tren pasar (Hayek 2022).

Proses kapitalisasi merupakan tren global, di mana harga rumah telah mengalami pertumbuhan yang tinggi dibandingkan dengan harga aset lainnya, sebuah situasi yang ditunjukkan dalam laporan '*Bangkit dan bangkitnya neraca keuangan global*'³⁴, yang mengindikasikan bahwa harga rumah telah tumbuh secara global sebesar 250%, sementara harga sewa tumbuh sebesar 69%. Meskipun situasi ini tidak homogen di seluruh dunia, hal ini menunjukkan kecenderungan umum bahwa harga perumahan turun dalam hal profitabilitas.

³⁴ Lihat McKinsey Global Institute, hal. 17, 'Kenaikan harga rumah adalah fungsi dari pertumbuhan harga sewa dan penurunan hasil sewa, dengan yang terakhir ini membentuk harga rumah di sebagian besar negara'.

2.1.1. Pembiayaan

Dalam proses kapitalisasi ini, konsep finansialisasi memainkan peran penting. Sebuah kata yang relatif baru yang didefinisikan oleh (Epstein 2005) sebagai "*Meningkatnya peran motif keuangan, pasar keuangan, pelaku keuangan, dan lembaga keuangan dalam operasi ekonomi domestik dan internasional*"³⁵. Sebuah definisi yang telah diikuti oleh yang lain seperti:

- (Krippner 2005) - "*pola akumulasi di mana keuntungan diperoleh terutama melalui jalur keuangan daripada melalui perdagangan dan produksi komoditas*".
- (Aalbers 2008) - "*munculnya pasar keuangan bukan untuk memfasilitasi pasar lain, melainkan untuk perdagangan uang, kredit, sekuritas, dan lain-lain.*"³⁷
- (Mader et al. 2020) - "*Meningkatnya kekuatan kepentingan finansial atas politik, seiring dengan meningkatnya meningkatnya dominasi logika keuangan atau "Nilai Pemegang Saham"*"³⁸

Keempat definisi tersebut sama-sama menunjukkan peningkatan bobot pasar keuangan dalam konteks di mana pertukaran barang dan jasa riil semakin berkurang dalam perekonomian. Situasi ini ditunjukkan oleh (Sawyer 2022) dalam analisisnya tentang berbagai indikator yang dianggapnya terkait dengan finansialisasi:

- Berkenaan dengan lembaga keuangan, laporan ini mencatat adanya pengurangan lapangan kerja sementara pada saat yang sama terjadi peningkatan nilai tambah perusahaan-perusahaan ini dan keuntungan mereka sejalan dengan kapitalisasi dan peningkatan aset yang mereka miliki.
- Di tingkat pasar, hal ini menunjukkan peningkatan nilai perdagangan keuangan relatif terhadap PDB atau semakin pentingnya peran derivatif.
- Dalam hal keuangan warga negara, hal ini menunjukkan dampak yang bervariasi pada utang rumah tangga, sementara pada saat yang sama terjadi peningkatan total kekayaan dan penurunan pendapatan properti sebagai persentase dari PDB.

Penulis: 'semakin pentingnya tujuan keuangan, pasar keuangan, pelaku keuangan dan lembaga keuangan dalam operasi ekonomi domestik dan internasional'.

Penulis: 'Tren akumulasi di mana keuntungan terutama berasal dari pasar keuangan dan bukan dari perdagangan dan produksi'.

³⁷ Trad. Lib. penulis: 'Peningkatan pasar keuangan, bukan untuk memfasilitasi pasar lain, tetapi untuk perdagangan uang, kredit, asuransi, dll.'.

³⁸ Trad. Lib Penulis: 'Meningkatnya kekuatan kepentingan finansial di atas kepentingan politik, seperti semakin pentingnya

logika finansial atau "nilai pemegang saham".

Literatur mengenai finansialisasi biasanya mengambil perhatian pada area ini bersamaan dengan konsep neoliberalisme dan globalisasi (Aalbers & Christophers 2014). Hubungan antara neoliberalisme dan finansialisasi dimulai dari konsep inti pencarian imbal hasil bagi pemegang saham, imbal hasil yang dalam beberapa dekade terakhir semakin dikaitkan dengan keuangan daripada pertukaran riil. Pada saat yang sama, literatur menunjukkan bagaimana proses perluasan dari apa yang disebut sebagai ide-ide neoliberal, yang menurutnya telah terjadi privatisasi perusahaan-perusahaan negara, deregulasi, tindakan-tindakan globalisasi atau investasi sumber daya publik pada dana-dana privat, seperti pada kasus dana pensiun, telah memberikan kontribusi pada perkembangan pasar keuangan, telah berkontribusi pada pengembangan pasar keuangan dan dengan demikian sekali lagi meningkatkan bobot keuangan dalam perekonomian secara keseluruhan, meningkatkan peran aset keuangan dalam neraca perusahaan non-keuangan (Crotty 2006) dan memfokuskan aktivitas pada penciptaan nilai pemegang saham (Erturk 2020). Menurut (Vercelli 2013), finansialisasi yang berasal dari proses neoliberal menunjukkan kontradiksi karena menuntut kebebasan ekonomi secara umum sambil membatasi atau membatalkan mekanisme redistributif, yang mengarah pada ketidaksetaraan yang lebih besar.

Pada gilirannya, interkoneksi antara globalisasi dan finansialisasi dikaitkan dengan peran keuangan sebagai pendorong perdagangan internasional, yang memfasilitasi pengembangan keuangan di berbagai bidang seperti kredit, asuransi, atau pertukaran mata uang untuk operasinya. Interkoneksi ini telah mengiringi proses besar globalisasi, seperti yang ditunjukkan oleh data pertumbuhan perdagangan selama beberapa dekade terakhir (Sawyer 2022). Sejalan dengan itu, isu-isu investasi langsung di luar negeri yang berasal dari penurunan kontrol modal, atau finansialisasi *komoditas yang* disebutkan di atas, yang telah diperdagangkan di pasar keuangan dengan cara yang sama seperti saham atau obligasi, muncul sebagai ekspresi globalisasi.

Dalam kondisi seperti ini, finansialisasi sebagian besar dilaporkan dalam literatur sebagai aspek negatif dari proses transformasi ekonomi yang terjadi dalam beberapa dekade terakhir. Gagasan ini berbenturan dengan pendekatan umum tentang perlunya intervensi negara yang bersifat redistributif dalam tingkat yang tinggi. Berbeda dengan model-model yang didefinisikan sebagai neoliberal, sebagian besar studi tentang finansialisasi menganggap bahwa kebijakan ekonomi heterodoks (Keaney 2014) yang didasarkan pada prinsip-prinsip Marxis (Duménil & Lévy 2006) diperlukan, dengan intervensi negara yang lebih besar untuk mengarahkan ulang aspek-aspek ekonomi seperti kebijakan industri, pengangguran struktural, atau perubahan iklim.

Berbeda dengan konsepsi negatif dari sektor publik, finansialisasi memiliki efek positif pada PDB. Hal ini mengarah pada pertumbuhan yang saat ini menjadi acuan makro dalam kinerja negara-negara, yang memungkinkan analisis evolusi dan perbandingannya. Efek positif ini terjadi baik dalam bentuk layanan yang terkait dengan pasar keuangan, seperti pasokan asuransi, dan dalam bentuk transfer aset dari yang ditujukan untuk digunakan ke yang digunakan untuk disewakan³⁹. Pentingnya perubahan ini terletak pada kenyataan bahwa penggunaan properti tidak menghasilkan transaksi ekonomi setelah aset tersebut diperoleh, sedangkan penyewaan aset memiliki transaksi semacam itu secara berkelanjutan dari waktu ke waktu. Transaksi-transaksi ini menambah nilai pada pendapatan negara pada saat yang sama ketika mereka dikenakan pajak dan memungkinkan pajak baru untuk dikumpulkan. Aspek ini, jika dilihat secara positif oleh otoritas publik, dapat menimbulkan konfrontasi dalam keputusan mereka dalam menghadapi efek sosial dari perpindahan warga negara dari tinggal di rumah mereka sendiri menjadi lebih banyak tinggal di tempat sewaan.

Proses finansialisasi juga berdampak pada persaingan, karena memfasilitasi konsentrasi aset di beberapa tangan yang secara profesional mengelola portofolionya (Chacon 2021). Berbeda dengan pertimbangan tradisional tentang pengusaha-pengusaha yang menciptakan perusahaan dan mengelolanya, sebagian besar ekonomi beroperasi atas dasar perusahaan besar di mana kepemilikan dan manajemen dipisahkan, dengan sejumlah besar pemilik yang berjumlah ribuan atau jutaan dan manajemen oleh tim profesional kecil yang tidak selalu berpartisipasi langsung dalam hasil perusahaan di luar remunerasi mereka untuk pekerjaan yang dilakukan. Pemisahan fungsi ini berarti bahwa pekerjaan tim manajemen difokuskan untuk memaksimalkan nilai pemegang saham sambil mematuhi persyaratan hukum yang relevan.

Profesionalisasi ini juga terkait dengan maksimalisasi profitabilitas sebagai satu-satunya tujuan manajer (Friedman 1970) (Benegas Lynch 2021), yang menurunkan peran elemen-elemen yang sangat penting seperti tata kelola perusahaan atau tanggung jawab sosial perusahaan (Muñoz Machado 2013). Pekerjaan tim manajemen diterjemahkan ke dalam pencarian optimalisasi masalah profitabilitas-risiko di mana lingkungan profesional dapat menilai dampak keputusan mereka terhadap hasil perusahaan mereka, di mana konsep aktuaria diterapkan untuk memperkirakan nilai saham saat ini dengan teknik-teknik seperti arus kas yang didiskontokan, atau dampaknya terhadap portofolio investasi (Chiapello & Walter 2016).

³⁹ Lihat dalam 'Statistik Wajib Pajak Penghasilan Orang Pribadi' rincian tentang Real Estat di mana 'Pendapatan Real Estat yang Diimputasi yang Berasal dari Real Estat yang Diserahkan kepada Pemiliknya' muncul. Model ini

menghadapi kriteria imputasi yang berubah-ubah sehubungan dengan kriteria pasar.

Pencarian profitabilitas pada gilirannya mempengaruhi remunerasi manajer sendiri, dalam penggabungan penilaian pasar sebagai alat pengukuran manajemen, dalam sebuah model yang menghadapkan visi manajer yang lebih bersifat jangka pendek dengan peran yang secara umum tidak terbatas yang terkait dengan eksistensi perusahaan (Batt & Appelbaum 2013). Kesulitan bagi pemegang saham dalam membatasi ruang lingkup tindakan manajer dan pencarian solusi yang menambah nilai bagi pertumbuhan organik perusahaan dalam bentuk merger atau akuisisi perusahaan disoroti dalam penelitian ini.

Singkatnya, finansialisasi dari perspektif aset adalah respons pasar terhadap pencarian laba atas investasi yang menggeser konsepsi kepemilikan dari penggunaan menjadi penyewaan. Ini adalah model yang berdampak pada ekonomi dengan implikasi di tingkat mikroekonomi, seperti tingkat persaingan di pasar atau profesionalisasi manajemen, serta di tingkat makroekonomi dengan eksponen terbesar dalam kaitannya dengan PDB.

2.1.2. Finansialisasi Sektor Real Estat

Dalam proses finansialisasi, pasar dengan volume aset terbesar yang tersedia untuk menggantikan model penggunaan dengan model sewa guna usaha adalah pasar real estat. Sektor ini memiliki rasio modal terhadap pendapatan (Piketty 2014) sekitar 3,8 kali PDB global (Tostevin & Rushton 2023), dan tersedia dalam bentuk aset yang dapat dikelola untuk disewakan, yang memiliki implikasi penting di semua tingkat ekonomi.

Ini adalah pasar yang, seperti yang telah disebutkan, memiliki karakteristik khusus, biasanya dikaitkan dengan risiko yang lebih rendah dan profitabilitas yang lebih rendah daripada jenis aset lainnya. Selain itu, pasar ini menunjukkan tren jangka menengah dan panjang terhadap apresiasi aset secara riil, yang mengimplikasikan peningkatan daya beli investasi dari waktu ke waktu.

Di sektor real estat, perumahan adalah sektor dengan kapitalisasi tertinggi dan, pada saat yang sama, sektor yang menawarkan keamanan terbesar karena ditujukan untuk masyarakat sebagai konsumen akhir pasar. Orang-orang yang umumnya perlu menginvestasikan sebagian besar pendapatan mereka untuk memiliki rumah, baik dalam bentuk hipotek yang terkait dengan akuisisi properti, atau dalam bentuk pendapatan sewa yang didedikasikan untuk menyewanya. Di bawah pandangan tradisional tentang akuisisi perumahan sebagai properti, sektor real estat selalu terkait erat dengan sektor keuangan. Akuisisi perumahan membutuhkan investasi tinggi yang sering kali bergantung pada pembiayaan dalam bentuk pinjaman. Status aset jangka panjang serta rumah bagi penyewa menawarkan jaminan yang lebih tinggi

Hal ini berdampak positif pada kapasitas pinjaman, periode pembayaran kembali dan tingkat suku bunga. Situasi ini disebabkan oleh fakta bahwa investasi di perumahan memiliki risiko gagal bayar yang lebih rendah sehingga memberikan keamanan yang lebih besar bagi peminjam.

Karena ini adalah aset yang sangat padat modal, suku bunga memiliki pengaruh lintas sektoral pada sektor ini, yang secara substansial memodifikasi keputusan semua pelaku. Dari sudut pandang pembeli, suku bunga menentukan biaya pinjaman, memfasilitasi akuisisi ketika suku bunga lebih rendah, sebuah elemen yang mendorong permintaan di bawah kombinasi biaya yang lebih rendah dan kapasitas pinjaman yang lebih besar, baik dari segi jumlah maupun waktu. Dari sudut pandang penawaran real estat, suku bunga bertindak sebagai katalisator untuk pengembangan sejauh mereka mengubah biaya dan opsi keuntungan, serta untuk menyewa sejauh mereka mengubah profitabilitas portofolio perumahan yang ada.

Karakteristik pasar yang disebutkan di atas membuatnya menarik tidak hanya untuk investasi di rumah pemiliknya, tetapi juga sebagai investasi untuk disewakan, atau bahkan sebagai investasi untuk *spekulasi*⁴⁰, dengan semua motif investasi memiliki ketergantungan yang signifikan pada pasar keuangan. Model spekulatif yang didasarkan pada pembelian dengan harga rendah dan penjualan dengan harga tinggi yang memungkinkan margin keuntungan yang tinggi didefinisikan sebagai finansialisasi 1.0 (Aalbers 2016).

Kondisi pasar dan pencarian profitabilitas di berbagai sektor telah menyebabkan peningkatan partisipasi model sewa, dengan dua konsep yang umum digunakan adalah *beli untuk disewakan* dan *bangun untuk disewakan*⁴¹. Telah terjadi pergeseran ke model manajemen di mana properti dibangun/diakuisisi untuk dioperasikan, yang disebut sebagai model finansialisasi⁴². Penghasilan sewa dari aset menjadi tujuan dari akuisisi properti (Wijburg et al. 2018). Dalam model yang mengurangi risiko, dengan kemampuan untuk menghasilkan keuntungan dalam jangka panjang, tetapi dengan tingkat pengembalian yang lebih rendah dibandingkan dengan yang ada di industri lain. Bagi penyewa, model ini menyiratkan pengurangan daya tawar mereka dan ketergantungan yang tinggi pada pasar, yang membuat mereka mengasumsikan kemungkinan perubahan sewa yang besar atau bahkan kebutuhan untuk pindah rumah.

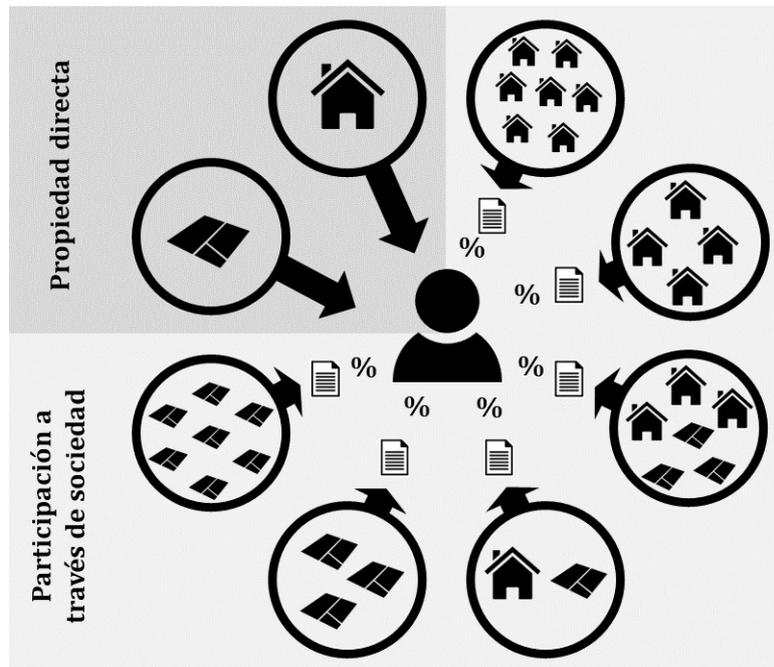
⁴⁰ Lihat pertimbangan tentang '*sifat pasar keuangan internasional modern yang sangat spekulatif*' dalam (Epstein 2019).

⁴¹ Lihatlah munculnya model hunian bersama atau coliving, yang sebagian besar diimplementasikan untuk orang lanjut usia, tetapi dalam pertumbuhan di kelompok usia lainnya. Lihat kasus Spanyol (Valenzuela Rubio 2023).

⁴² Lihat laporan 'Potret Kehidupan Eropa' yang diterbitkan pada bulan April 2022 oleh Colliers, yang menunjukkan pentingnya Potret

Kehidupan Eropa.

dari sektor perumahan dalam hal investasi dan peningkatan pendapatan.



Gambar 3: Finansialisasi ekonomi, representasi investor dalam model 1.0 di bawah kepemilikan langsung atas aset dan model 2.0 di mana perusahaan berperan sebagai pemilik. Sumber: elaborasi sendiri

Gambar 3 menunjukkan bagaimana investor dapat mengakses properti secara langsung, dalam apa yang disebut model finansialisasi 1.0 di mana lembaga keuangan terutama menyediakan kredit untuk realisasinya, hingga model di mana investor dapat mengakses properti secara langsung, dalam apa yang disebut model finansialisasi 1.0 di mana lembaga keuangan terutama menyediakan kredit untuk realisasinya.

2.0 di mana investor membeli saham di perusahaan yang memiliki portofolio aset real estat, dengan kepemilikan dan kendali terbatas atas perusahaan tersebut.

Fungsi model 2.0 sangat bergantung pada keputusan peraturan dan kebijakan fiskal. Kapasitas sektor publik untuk memodifikasi kondisi pasar real estat memodifikasi hubungan antara profitabilitas dan risiko di sektor ini⁴³. Pada peran fiskal, pertimbangan yang berbeda dari personalitas hukum dalam definisi pajak menonjol, membedakan kondisi perpajakan tergantung pada apakah sewa ditawarkan oleh orang perorangan atau badan hukum. Dalam kasus Spanyol, orang perorangan dikenakan pajak atas penyewaan real estat dalam basis pajak penghasilan pribadi umum (IRPF)⁴⁴ , di samping pendapatan lain seperti gaji atau pensiun yang diterima, yang berarti bahwa penyewa dikenakan tarif variabel yang meningkat seiring dengan peningkatan pendapatan. Dalam kasus badan hukum, penyewaan dikenakan pajak berganda, yang menggabungkan pendapatan bisnis dalam bentuk pajak penghasilan badan, ditambah keuntungan modal dan keuntungan modal.

⁴³ Lihat fungsi 'Sistem Pajak Spanyol' dalam (Gonzalo dan Gonzalez 2005).

⁴⁴ serta imputasinya jika tidak disewakan.

Perpajakan real estat tunduk pada pajak penghasilan pribadi (IRPF), kedua pajak yang dikenakan tarif tetap dengan progresivitas rendah atau tanpa progresivitas. Selain yang disebutkan di atas, real estat dikenakan pajak lain tergantung pada penggunaannya, seperti Pajak Pertambahan Nilai (PPN) atau Pajak Transfer (ITP). Pada saat yang sama, pasar tunduk pada ketentuan peraturan di mana batas atas harga dapat ditetapkan atau kepemilikan tempat tinggal kosong dapat dikenai sanksi. Pasar ini juga tunduk pada kondisi persaingan di mana sektor publik mendorong atau mengembangkan pembangunan perumahan sosial. Singkatnya, ini adalah pasar yang kepentingan sosialnya memicu kontrol khusus oleh otoritas publik dan yang kondisinya memungkinkan keuntungan yang berbeda untuk diperoleh dari aset yang sama tergantung pada kepemilikan legal aset tersebut.

Di antara bentuk-bentuk intervensi pasar adalah kemampuan sektor publik untuk menawarkan kondisi perpajakan khusus tergantung pada tujuan sosial yang ingin dicapai. Dalam kasus sektor real estat, perkembangan hukum perusahaan Real Estate Investment *Trust* (REIT) (SOCIMI) menonjol dalam peran mereka sebagai perantara pasar. Ini adalah perusahaan yang memungkinkan akses investasi di sektor real estat untuk semua warga negara terlepas dari ketersediaan modal dalam jumlah besar atau kecil melalui perdagangan di bursa saham.

2.1.2.1. Perusahaan Investasi Real Estat

DIRE memiliki sejarah panjang sejak didirikan di Amerika Serikat pada tahun 1960.⁴⁵ Ini adalah masa ketika syarat-syarat pendirian sebagai dana investasi real estat diidentifikasi, termasuk kepemilikan yang didistribusikan kepada 100 orang atau lebih atau pengelolaan properti untuk disewakan, di mana dalam keadaan seperti ini perusahaan menikmati pajak yang menguntungkan. Perlakuan pajak istimewa yang ditawarkan kepada DIRE adalah karena tujuan mendemokratisasi investasi real estat, yang memungkinkan siapa pun untuk melakukan investasi dari jumlah kecil, menghilangkan hambatan yang biasanya terkait dengan jenis investasi ini. Ketentuan perpajakan khusus DIRE terkait dengan persyaratan untuk mendistribusikan keuntungan di antara para pemegang sahamnya, yang memungkinkan terciptanya pengembalian likuid secara teratur dalam konsep yang mirip dengan penyewaan properti. Situasi ini menghasilkan daya tarik bagi investor dalam bentuk jaminan distribusi keuntungan.

⁴⁵ P.L. 86-779, 'Undang-Undang Perwalian Investasi Real Estat' tanggal 14 September 1960.

dividen, sementara pada saat yang sama membatasi kemungkinan pertumbuhan organik perusahaan-perusahaan tersebut melalui reinvestasi laba.

Regulasi di Amerika Serikat diikuti oleh serangkaian negara baru selama empat dekade berikutnya pada abad ke-20 (Tabel 1), yang mencakup negara-negara seperti Belanda, Australia, Brasil, Kanada, Belgia, dan Turki. Namun, baru pada dekade pertama abad ke-21, regulasi diperluas ke sebagian besar negara maju, dengan dampak khusus di Eropa, dengan Jepang, Prancis, Inggris, Jerman, dan Italia bergabung dalam periode delapan tahun antara tahun 2000 dan 2007. Spanyol menerbitkan peraturan awalnya pada tahun 2009, diikuti oleh negara-negara baru hingga saat ini terdapat lebih dari 40 negara.

Proses regulasi ini telah berdampak secara internasional pada pertumbuhan jumlah DIRE menjadi lebih dari 900 di tahun 2023, yang tersebar di Amerika (36%), Eropa (29%), Asia (27%), Oseania (4%), dan Afrika (3%)⁴⁶. Terlepas dari distribusi jumlah perusahaan yang tinggi di tiga benua, nilai kapitalisasi mereka sangat terkonsentrasi di Amerika Serikat (67%), dengan semua DIRE Asia menyumbang 14% dan DIRE Eropa menyumbang 9% dari total kapitalisasi. Terlepas dari angka-angka pertumbuhan ini, implementasinya sangat tidak merata di seluruh negara, seperti yang dapat dilihat pada fakta bahwa di Italia, kehadiran mereka masih tersisa, dengan hanya satu perusahaan saat ini.

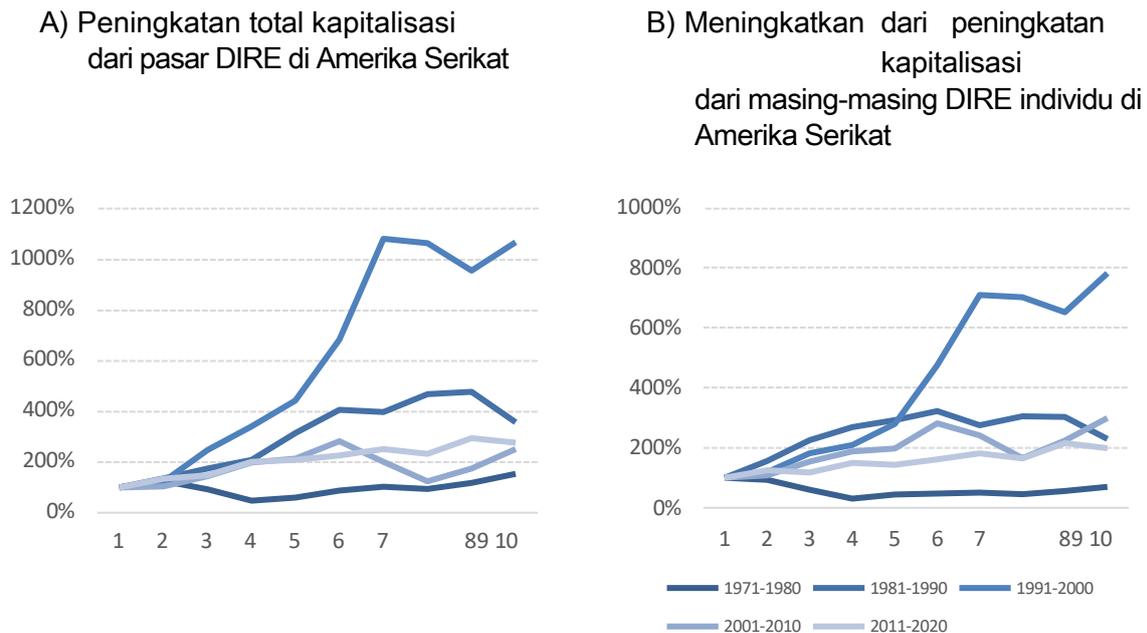
Tahun ^d	Negara	Judul ^a	N ^{2023b}	Kapitalisasi (jutaan EUR) ^c
1960	Amerika Serikat	US-REIT	173	1.137.232
1969	Belanda	FBI		2.482
1972	Puerto Rico	REIT	-	-
1985	Australia	KEPERCAYAAN		81.686
1992	Thailand	PFPO/REIT		10.896
1993	Brasil	FII	114	-
1994	Kanada	MFT / C-REIT		48.574
1995	Belgia	SICAFI / BE-REIT		19.363
1995	Turki	REIC		6.859
	Kosta Rika	REIF	-	-
1999	Yunani	REIC		2.477
1999	Singapura	S-REIT	33	61.165
2000	Jepang	J-REIT		99.773
2001	Korea Selatan	REIC		5.773
2003	Prancis	SIIC		43.122
2003	Hong Kong	HK-REIT		18.464
2003	Taiwan	REIT/REAT		2.938
2004	Meksiko	SERAT		23.768
2004	Nigeria	REIC		

KAPITALISASI SEKTOR REAL ESTAT

2005	Malaysia	REIT		8.111
2006	Dubai	REIT	-	-
2006	Israel	REIT		1.940
2007	Jerman	G-REIT		1.872
2007	Italia	IQIS / IQIS	1	267
2007	Luksemburg	RIS/RAIF	-	-
2007	Inggris Raya	UK-REIT	49	56.568
2007	Indonesia	DIRE		453
2007	Selandia Baru	KAKI		4.312
2008	Lithuania	REIT	-	-
2009	Spanyol	SOCIMI	85	22.136
2009	Filipina	REIT	8	3.978
2010	Finlandia	DIRE Finlandia	-	-
2011	Hongaria	REIT		298
2013	Irlandia	REIT Irlandia	1	504
2013	Kenya	REIT	1	
2013	Afrika Selatan	REIT		8.492
2014	Chili	FI/FIP	-	-
2014	India	KEPERCAYAAN	5	8.866
2016	Arab Saudi	REITF	18	4.116
2019	Portugal	SIGI		
2020	Cina	C-REIT	8	4.469
2021	Bulgaria	SPIC		718
2021	Vietnam	V-REIT	-	-
2022	Pakistan	REIT		104

Tabel 1: Daftar negara dengan peraturan khusus untuk DIRE yang diurutkan berdasarkan tahun peraturannya. ^a Nama umum jenis perusahaan di negara tersebut. ^b Jumlah perusahaan yang ada pada tahun 2023 yang dilaporkan oleh EPRA. ^c Kapitalisasi perusahaan yang ada pada tahun 2023 yang dilaporkan oleh EPRA. ^d Tahun peraturan menurut data dari laporan EPRA. Sumber: data dari laporan (EPRA 2023).

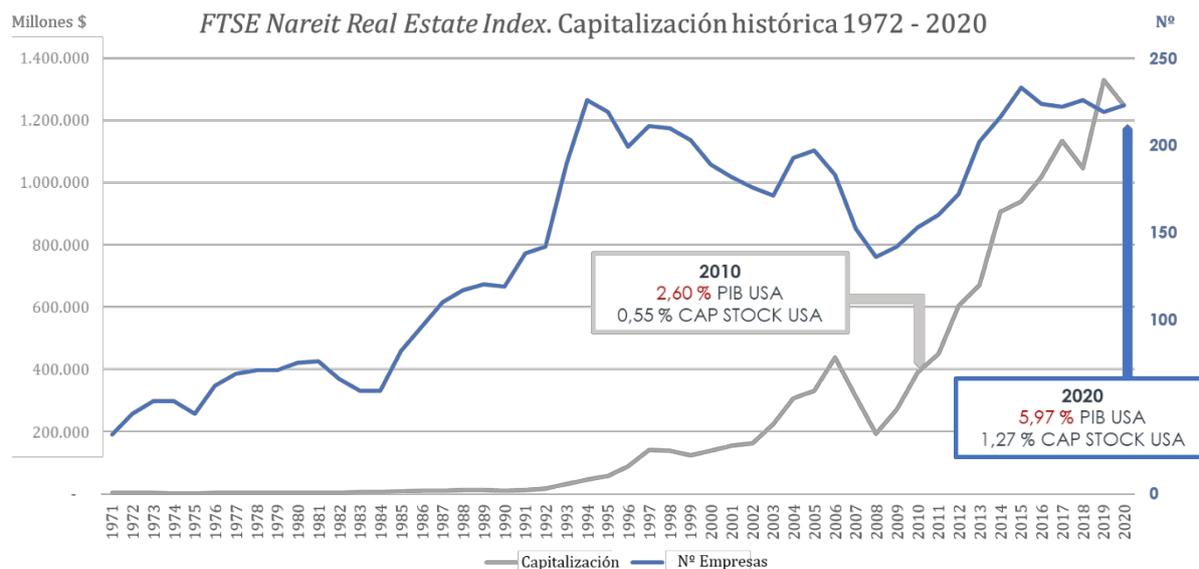
Mengingat pentingnya perusahaan-perusahaan ini di Amerika Serikat, perlu dicatat bahwa pertumbuhan mereka di negara ini tidak homogen, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 4. Pada dekade 1971-1980, jumlah perusahaan meningkat dua kali lipat, sementara kapitalisasi keseluruhan tumbuh pada tingkat yang lebih rendah yaitu sebesar 54%, sementara pada dekade berikutnya, yang berakhir pada tahun 1990, pertumbuhan kapitalisasi perusahaan-perusahaan ini mencapai 258%, jauh lebih tinggi daripada pertumbuhan 57% dalam penggabungan baru ke pasar.



Gambar 4: Evolusi kapitalisasi DIRE di AS. A) Persentase pertumbuhan kapitalisasi DIRE AS selama beberapa dekade B) Persentase pertumbuhan rata-rata kapitalisasi DIRE AS selama beberapa dekade. Sumbu absis menunjukkan tahun-tahun yang telah berlalu sejak tahun pertama yang dipertimbangkan untuk dekade tersebut. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan 'Kapitalisasi Pasar Historis Indeks Real Estat FTSE Nareit, 1972 - 2022'.

Tahun 1990-an menandai lepas landasnya perusahaan-perusahaan ini di Amerika Serikat, dengan pertumbuhan kapitalisasi total sebesar 970% dan 681% per perusahaan. Setelah angka-angka ini, hasil yang diperoleh pada abad ke-21 telah dimoderasi ke tingkat sedikit di atas 150% pertumbuhan total kapitalisasi dalam dua dekade pertama. Perlu dicatat bahwa pada periode ini kita menemukan pasar yang matang di mana ukuran basis memiliki dampak penting pada kapasitas pertumbuhan.

Kondisi yang dijelaskan di atas telah menyebabkan kapitalisasi DIRE mencapai 1,35% dari PDB AS pada tahun 2000, 2,59% pada tahun 2010 dan 5,93% pada tahun 2020, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 5. Data yang terkait dengan volume pengelolaan aset yang lebih tinggi oleh perusahaan jenis ini dibandingkan dengan total aset yang tersedia di pasar AS, menunjukkan pertumbuhan yang signifikan yang dicapai oleh sektor ini di tahun-tahun di mana data menunjukkan tren menuju stabilisasi.

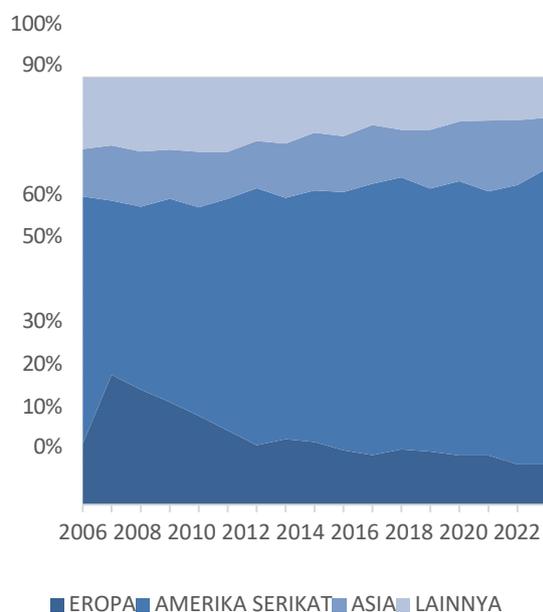


Gambar 5: Jumlah perusahaan dan kapitalisasi DIRE di Amerika Serikat. Sumber: elaborasi sendiri berdasarkan data Nareit.

A) Pertumbuhan kapitalisasi DIRE di dunia



B) Distribusi kapitalisasi regional dari DIRE



Gambar 6: Kapitalisasi DIRE di dunia yang membedakan pasar Eropa, Amerika Serikat, Asia, dan pasar lainnya. A) Pertumbuhan kapitalisasi dengan menggunakan tahun 2006 sebagai tahun dasar. B) Pangsa kapitalisasi antara tahun 2006 dan 2022. Sumber: Elaborasi sendiri berdasarkan data publik dari Nareit.

Dengan mengaitkan data pertumbuhan Amerika Serikat dengan seluruh dunia dalam periode di mana globalisasi model investasi DIRE dapat dianggap telah terjadi⁴⁷, pasar Amerika Serikat terus tumbuh pada tingkat yang lebih tinggi, dengan pengecualian di Asia (Gambar 6). Situasi ini telah menyebabkan konsentrasi pasar yang lebih besar daripada yang ada pada tahun 2006, sebelum pengesahan undang-undang di negara-negara seperti Jerman, Inggris, Italia, atau Spanyol.

DIRE menawarkan layanan mereka ke berbagai sektor pasar, yang memiliki kebutuhan khusus yang terkait dengan mereka dari sudut pandang arsitektur; penggunaan, bangunan, manajemen ruang, fasilitas, atau lokasinya sangat bervariasi tergantung pada penyewa. Situasi ini mendorong spesialisasi tambahan yang mengarah pada sektorisasi layanan.

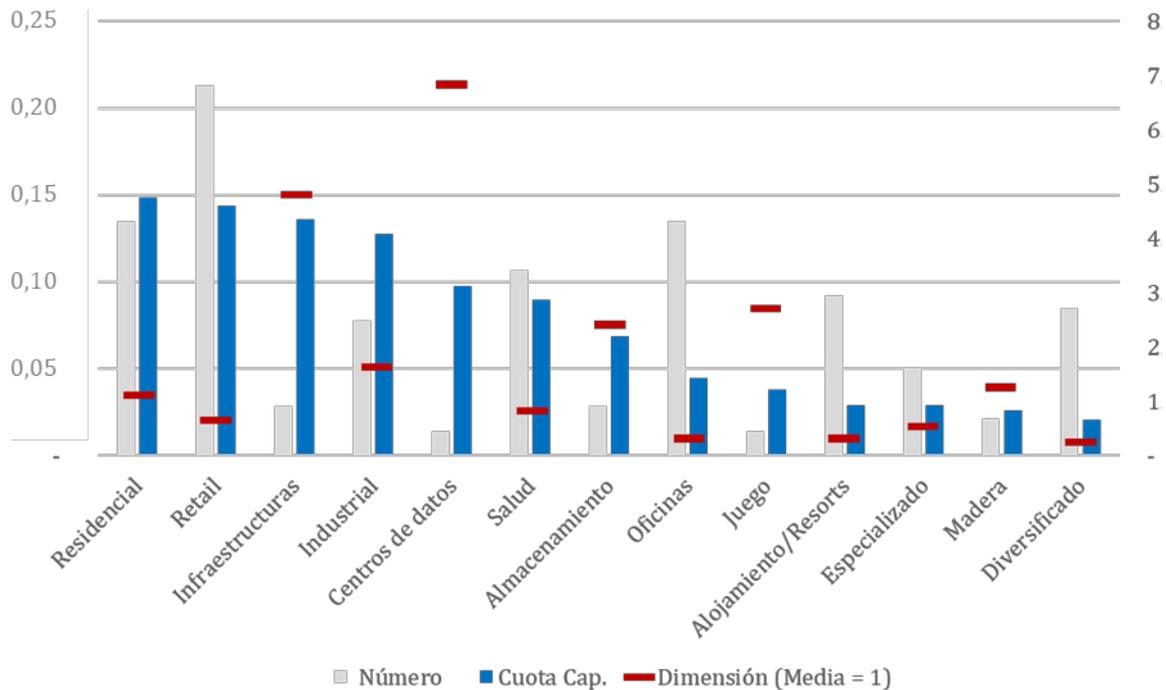
Sektor	Perusahaan untuk	Kuota ^b	Tutup. m \$ ^c	Batas Kuota. ^d	Cap/Perusahaan ^e	Dimensi (Rata-rata = 1) ^f
Industri		0,08	137.609	0,13	12.510	1,63
Kantor		0,13	48.468	0,04	2.551	0,33
Ritel	30	0,21	155.246	0,14	5.175	0,68
Perumahan		0,13	160.563	0,15	8.451	1,10
Diversifikasi		0,09	22.640	0,02	1.887	0,25
Hotel / Perhotelan		0,09	31.616	0,03	2.432	0,32
Kesehatan		0,11	96.778	0,09	6.452	0,84
Penyimpanan		0,03	74.016	0,07	18.504	2,42
Kayu		0,02	28.170	0,03	9.390	1,23
Infrastruktur		0,03	147.063	0,14	36.766	4,81
Pusat data		0,01	105.446	0,10	52.723	6,89
Permainan		0,01	41.186	0,04	20.593	2,69
Khusus		0,05	31.312	0,03	4.473	0,58
					1.080.114	7.660

Tabel 2: Sektor-sektor di mana dana investasi real estat yang diindeks di Nareit (Asosiasi Nasional Dana Investasi Real Estat) beroperasi, yang menunjukkan: ^a Jumlah perusahaan yang terdaftar, ^b Pangsa perusahaan yang terdaftar berdasarkan sektor, ^c Kapitalisasi dalam jutaan dolar, ^d Pangsa kapitalisasi berdasarkan sektor, ^e Kapitalisasi rata-rata per perusahaan di sektor, ^f Rasio perusahaan di sektor tersebut terhadap rata-rata. Sumber: data diperoleh dari Nareit 'Lembar Fakta Industri DIRE' yang diterbitkan pada 31 Oktober 2023.

Tabel 2 menunjukkan bagaimana dana investasi real estat sangat terdiversifikasi untuk melayani berbagai sektor, seperti yang dapat dilihat bahwa tidak ada sektor yang akan melebihi 15% kapitalisasi pasar pada tahun 2023. Pada saat yang sama, kita dapat melihat tingkat persaingan yang berbeda antar sektor berdasarkan jumlah perusahaan dan kapitalisasi mereka, rata-rata kapitalisasi 7.669 juta per perusahaan memiliki perilaku yang berbeda, dengan kasus perkantoran yang kapitalisasinya

⁴⁷ Lihat publikasi (Funari 2022) di situs web Nareit (reit.com) yang menjabarkan pertumbuhan sektor ini dan hasil historis yang diperoleh, yang menunjukkan kinerja yang lebih unggul daripada yang diperoleh secara umum oleh saham atau obligasi.

Hal ini juga terjadi pada pusat data, yang memiliki kapitalisasi unit mendekati 7 kali lipat dari tingkat rata-rata dengan hanya sedikit perusahaan di pasar. Situasi ini juga dapat dilihat pada Gambar 7, dengan sektor-sektor yang diurutkan berdasarkan penurunan kapitalisasi dan diversifikasi yang diukur dari jumlah perusahaan di bar abu-abu.



Gambar 7: Ukuran DIRE berdasarkan sektor, representasi saham dari tabel 2: sumbu kiri menunjukkan pangsa jumlah DIRE yang terdaftar dan pangsa pasar berdasarkan kapitalisasi pasar; sumbu kanan menunjukkan ukuran perusahaan sehubungan dengan rata-rata, dengan nilai 1 adalah rata-rata pasar. Sumber: data diperoleh dari Nareit 'Lembar Fakta Industri DIRE' yang diterbitkan pada tanggal 31 Oktober 2023.

Dalam ruang lingkup penelitian ini, perlu disoroti perbedaan antara DIRE yang didedikasikan untuk melayani perusahaan lain di pasar, dibandingkan dengan DIRE yang didedikasikan untuk warga negara sebagai konsumen akhir. Dalam hal ini, hanya sektor residensial yang secara langsung berfokus pada konsumsi oleh individu, sementara semua sektor lainnya umumnya ditujukan untuk disewakan kepada badan hukum yang menggunakan properti untuk menjalankan aktivitas mereka. Contoh yang paling menonjol dari yang terakhir adalah pusat perbelanjaan, yang terletak di sektor *ritel*, dan didedikasikan untuk penyediaan ruang untuk bisnis (badan hukum) yang bisnisnya cenderung memiliki fokus yang lebih besar pada pelanggan akhir. Contoh lainnya adalah pusat logistik, karena biasanya berlokasi di tahap awal dalam proses produksi dan distribusi, dan pelanggannya cenderung perusahaan lain.

badan hukum pada satu atau beberapa tingkat tambahan hingga warga negara sebagai pelanggan akhir.

Perbedaan kepribadian hukum menjadi penting di sini berdasarkan partisipasi mereka dalam kegiatan eksploitasi ekonomi atau konsumsi. Seperti yang akan dilihat di bawah ini, hal ini berimplikasi pada dasar-dasar sistem ekonomi.

2.1.2.2. Efek dari Perusahaan Investasi Real Estat

Kelahiran DIRE di Amerika Serikat merupakan tonggak sejarah dari sudut pandang bahwa investasi real estat mulai mengubah fokusnya menjadi model kepemilikan saham, di mana saham kepemilikan dalam properti dicapai melalui investasi di perusahaan yang memilikinya, sebuah saham yang ditujukan untuk menghasilkan pendapatan dari eksploitasi di pasar. Hal ini memerlukan proses kapitalisasi sektor real estat, di mana jumlah yang diperlukan untuk mengakses jenis investasi ini berkurang, yang mengarah pada akses yang lebih besar ke investor yang sebelumnya tidak memiliki kemungkinan ini. Real estat sekarang terdaftar di bursa saham dengan kondisi yang sama dengan jenis saham lainnya.

Fakta bahwa real estat terdaftar memerlukan perubahan penting sehubungan dengan pertimbangan tradisional, yang dapat dikelompokkan ke dalam konsep-konsep berikut:

- **Akses ke investasi:** langsung melalui pasar saham, menghilangkan perantara dan persyaratan kepemilikan, dapat diakses mulai dari jumlah kecil.
- **Waktu investasi:** investasi menjadi segera, meninggalkan proses panjang pembelian dan penjualan properti di tangan tim manajemen perusahaan.
- **Kemudahan diversifikasi:** akses ke investasi real estat dari jumlah yang rendah memungkinkan diversifikasi portofolio untuk semua jenis investor, terlepas dari nilai ekonomis portofolio. Hal ini diperbolehkan tidak hanya dalam investasi real estat sehubungan dengan aset lain yang berbeda, tetapi juga sehubungan dengan aset real estat yang berbeda yang terkait dengan penggunaan atau lokasi yang berbeda.
- **Likuiditas:** kita beralih dari aset yang sangat kaku ke aset yang sebaliknya, yaitu pembelian dan penjualan saham secara otomatis, dengan kemungkinan ada banyak penawar dan penawar.

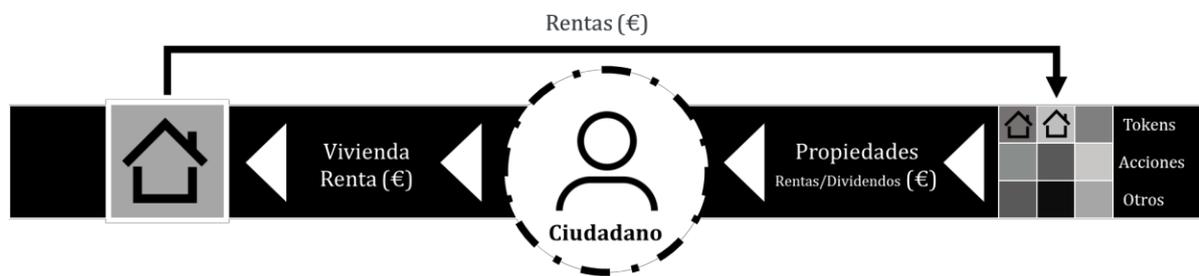
- **Pengurangan intermediasi:** tim manajemen perusahaan bertanggung jawab atas seluruh proses real estat, menghilangkan intermediasi bagi para pemegang sahamnya, yang hanya tunduk pada intermediasi yang sangat kompetitif dari pasar saham yang terdaftar.
- **Profesionalisasi:** manajemen diserahkan ke tangan para profesional industri yang memiliki keahlian di berbagai bidang, menggantikan investor yang biasanya memiliki pengetahuan yang lebih sedikit tentang sektor ini. Pengetahuan tentang penilaian real estat, proses pembelian dan penjualan, pembaruan dan perbaikan properti atau peraturan didistribusikan di tangan tim profesional yang membela kepentingan perusahaan sesuai dengan kepentingan pribadi mereka (Gosh et al. 2011). Pada saat yang sama, ada peningkatan pemantauan yang mengurangi biaya manajemen (Gilstrap et al. 2021).
- **Mengurangi kebutuhan leverage bagi individu:** dengan berinvestasi dari jumlah yang rendah, kebutuhan yang meluas bagi individu untuk menggunakan leverage untuk mengakses pasar real estat dapat dihilangkan.
- **Leverage di tangan perusahaan:** perusahaanlah yang dapat menggunakan leverage untuk memaksimalkan imbal hasil bagi para investornya. Untuk DIRE, sebagai perusahaan yang memiliki modal besar, leverage sangat penting dalam menghasilkan imbal hasil, menyesuaikan dengan rasio utang antara 49% dan 60% dalam banyak kasus (Versmissen & Zietz 2017). Terdapat perilaku yang berbeda tergantung pada saham kepemilikan manajer, yang membuat mereka yang tidak terlalu bergantung pada laba membuat keputusan yang meminimalkan risiko bisnis (Gosh et al. 2011). Leverage berperan sebagai kriteria profitabilitas dan juga peningkatan risiko.
- **Globalisasi:** karena investasi dalam saham perusahaan dapat diakses oleh warga negara di seluruh dunia melalui pasar saham, terlepas dari pengetahuan khusus tentang pasar real estat di negara ketiga.
- **Fungsi arbitrase pasar:** profesionalisasi sektor ini memungkinkan penilaian aset real estat yang konstan, yang pada gilirannya memungkinkan semua investor di perusahaan untuk mendapatkan keuntungan dari peluang pasar dalam pencarian keseimbangan yang konstan.

- Lokasi yang **dipilih**: di mana lokasi real estat terbukti menjadi elemen dasar yang memodifikasi kemungkinan mencapai tingkat pertumbuhan yang tinggi (Feng & Wu 2021).
- **Perubahan risiko**: dari sudut pandang investor, risiko ini telah berubah dari risiko real estat menjadi risiko investasi di perusahaan (Li 2012). Hal ini diperparah oleh elemen internal masing-masing perusahaan, seperti peran investor institusional (Chacon 2023) dan peran tim manajemen (Heng et al. 2016).
- **Peningkatan volatilitas**: karena perusahaan real estat diarahkan pada keabadian dan pertumbuhan, keamanan kepemilikan aset menempati urutan kedua setelah kemampuan mereka untuk menghasilkan pendapatan bagi para pemegang sahamnya. Ini berarti bahwa penilaian perusahaan pemilik aset menjadi lebih dikondisikan oleh tren pasar (Li 2012). Pencarian untuk menghasilkan nilai mengarah pada adanya volatilitas DIRE (Chung et al. 2016), yang pada gilirannya terbukti lebih tinggi daripada pasar real estat, meskipun lebih rendah daripada pasar ekuitas lainnya (Delisle et al. 2013). Volatilitas terkait dengan tingkat leverage yang tinggi di sektor ini (Chacon 2023).
- **Pencarian efisiensi**: Pencarian untuk menghasilkan nilai bagi pemegang saham memaksa tim manajemen untuk mencari efisiensi (Beracha et al. 2019), yang pada gilirannya merupakan syarat bagi kelangsungan hidup manajer di perusahaan (Jensen 1986). Pasar investasi DIRE real estat dapat dianggap efisien (Birz et al. 2022).
- **Kapitalisasi**: peningkatan kondisi investasi menyebabkan aliran modal dari aset investasi lain ke dalam real estat, yang mengarah pada peningkatan harga real estat. Efek ini berdampak pada peningkatan sewa real estat dan perubahan laba atas investasi aset-aset ini.

Semua elemen di atas menunjukkan perubahan dalam situasi pasar yang diakibatkan oleh meningkatnya peran badan hukum dalam investasi real estat. Institusi yang kewajiban pertamanya adalah keberlanjutan dari waktu ke waktu dari fungsi yang mereka jalankan, dengan menghasilkan hasil yang lebih besar dari nol menjadi tujuan pertama. Sebuah institusi yang membuat kerugian secara berkelanjutan menghasilkan pasokan yang harus dibiayai tanpa batas waktu, sebuah masalah yang mengarah pada lenyapnya, dan oleh karena itu, lenyapnya aktivitas yang ditawarkannya kepada masyarakat. Dari sudut pandang perwalian investasi real estat, fakta bahwa mereka adalah

Kepemilikan perusahaan terbuka mengarah pada pemisahan kepemilikan yang jelas, di tangan pemegang saham, dari manajemen, yang dipercayakan kepada tim profesional yang bertujuan untuk memaksimalkan profitabilitas.

Hasilnya adalah sebuah model yang menunjukkan perilaku ekonomi yang terfinansialisasi, di mana warga negara bertindak di sisi investasi dan konsumsi. Dari sudut pandang investor, ia mengakses pasar melalui portofolio yang terdiversifikasi di mana investasi real estat dapat dilakukan secara lebih luas melalui instrumen seperti saham atau token, sementara pada saat yang sama ia bertindak sebagai penyewa rumah dalam fungsi konsumsinya, menghasilkan pendapatan yang akan didistribusikan oleh pemilik properti. Situasi ini tercermin dalam Gambar 8.



Gambar 8: Representasi masyarakat dalam hal investasi dan konsumsi dalam kaitannya dengan pasar real estat. Sumber: elaborasi sendiri.

2.1.3. Perusahaan Investasi Real Estat di Spanyol

Perusahaan Investasi Real Estat diatur di Spanyol pada tahun 2009, dengan nama lokal SOCIMI⁴⁸. Peraturan yang menetapkan kriteria minimum untuk menjadi bagian dari grup dengan kondisi perpajakan khusus, situasi yang memungkinkan profitabilitas yang ditawarkan untuk investasi yang dilakukan di pasar real estat dimodifikasi, yang mengarah pada masuknya modal. Kondisi ini dikembangkan oleh pihak berwenang dengan tujuan untuk meningkatkan pasar real estat. Hal ini dapat dilihat pada UU No. 11/2009, tanggal 26 Oktober, yang mengatur Perseroan Terbatas Terbuka untuk Investasi di Pasar Real Estat, yang dimulai dengan menyatakan di bagian pembukaan:

"Pencarian untuk peningkatan konstan dalam kesejahteraan warga negara membutuhkan promosi model investasi baru yang memberikan respons yang memadai terhadap kebutuhan pasar yang konstan, dengan tujuan mempertahankan dinamisme dan meminimalkan dampak negatif dari siklus ekonomi, sehingga

⁴⁸ Lihat ringkasan tentang asal-usul dan evolusi SOCIMI di Spanyol dalam (PWC 2020).

untuk mempromosikan integrasi ekonomi yang berkelanjutan dari negara kita dalam lingkungan global".

Tiga tahun kemudian, mukadimah XIII Undang-Undang 16/2012 tanggal 27 Desember 2012, yang mengadopsi berbagai langkah pajak yang bertujuan untuk mengkonsolidasikan keuangan publik dan meningkatkan kegiatan ekonomi, menyatakan bahwa ini adalah "*rezim yang sama sekali tidak berfungsi*" dan oleh karena itu perlu untuk meninjau kembali kondisi tersebut dengan tujuan yang sama untuk "*meningkatkan dan merevitalisasi pasar real estat Spanyol*", sebuah tujuan di mana tarif pajak penghasilan perusahaan sebesar 0% ditetapkan untuk pendapatan utamanya. Sejak saat itu, amandemen khusus telah dibuat untuk non-penduduk serta untuk keuntungan yang tidak didistribusikan. Semua peraturan ini tercantum secara kronologis pada Tabel 3.

Tahun	Judul	Elemen-elemen penting
2009	UU No. 11/2009 tanggal 26 Oktober 2009 yang mengatur tentang perusahaan terbuka Perusahaan Investasi Real Estat yang Terdaftar.	Peraturan awal
2012	Undang-Undang No. 16/2012, tanggal 27 Desember, yang mengadopsi berbagai langkah perpajakan yang bertujuan untuk mengkonsolidasikan keuangan publik dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi.	Adaptasi perpajakan
2018	Perintah HFP/441/2018, tanggal 26 April, menyetujui formulir pengembalian pajak penghasilan badan dan pajak penghasilan bukan penduduk untuk periode 1 Januari hingga 31 Desember 2018. Penduduk [...]	Bukan penduduk
2021	Perintah HFP/1430/2021, tanggal 20 Desember, menyetujui formulir 237 "Pajak khusus atas laba yang tidak didistribusikan dari perusahaan terbatas publik". perusahaan investasi real estat yang terdaftar. [...]	Saldo laba

Tabel 3: Tabel ringkasan undang-undang SOCIMI sejak peraturannya di Spanyol pada tahun 2009. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan informasi dari Lembaran Negara Resmi (BOE).

Proses ini dirangkum dalam serangkaian langkah yang pada awalnya diatur untuk tujuan sosial dan berdasarkan pengalaman internasional. Karena rendahnya minat pasar, pada tahap kedua, modifikasi pajak diperkenalkan untuk menarik perhatian pasar dan penggabungan perusahaan ke dalam model dimulai (García-Vaquero & Roibás 2020)⁴⁹, yang ketika telah mencapai tahap kematangan, akan menerima peraturan baru pada tahap-tahap selanjutnya yang bertujuan untuk memodifikasi kondisi spesifik sektoral sekaligus meningkatkan pendapatan negara.

2.2. Metodologi

Untuk melaksanakan penelitian ini, kami menggunakan informasi yang diterbitkan oleh SOCIMI di Spanyol, informasi yang tersedia melalui situs web mereka sendiri seperti

⁴⁹Laporan Bank of Spain di mana pertumbuhan sektor ini antara tahun 2013 dan 2019 dan tren utama dapat diamati. Laporan ini mencakup masalah kapitalisasi, jumlah aset, dan konsentrasi investasi.

laporan tahunan dari komisi pasar sekuritas nasional Spanyol, informasi yang terkandung dalam indeks pasar saham tempat mereka terdaftar⁵⁰.

Berbeda dengan peraturan tahun 2009, yang hanya menarik sedikit minat investor, undang-undang tahun 2012 menandai titik balik dalam pertumbuhan SOCIMI di Spanyol, dengan 15 di tahun 2015, yang didistribusikan antara bursa efek Spanyol (4) dan BME Growth (11). Untuk mencapai 96 SOCIMI pada tahun 2020, didistribusikan antara: bursa saham (5), Pertumbuhan BME (78) dan Euronext Access (7).

(13)⁵¹. Pertumbuhan SOCIMI pada awalnya terkonsentrasi di pasar yang ditujukan untuk perusahaan, seperti perkantoran, pusat perbelanjaan atau perawatan kesehatan, untuk kemudian diperluas untuk menyediakan layanan kepada warga sebagai pelanggan akhir, dengan pertumbuhan yang signifikan di sektor perumahan sejak tahun 2016 hingga menjadi sektor utama di tahun 2022 dengan pangsa pasar 27%.

Pasar saat ini memiliki salah satu portofolio perusahaan terbesar di sektor ini di dunia, tetapi rata-rata kapitalisasi mereka lebih rendah daripada negara-negara tetangga lainnya. Tabel 4 menunjukkan 18 SOCIMI dengan kapitalisasi lebih dari 200 juta pada November 2023, hanya 3 di antaranya yang berada di atas 1.000 juta.

SOCIMI	Tickr	Tutup.	Ch. 2020	Ch. 2021	Ch. 2022	Ku t i p a n Pasar	Ranja g bayi. 2019	Cot. 2020	Temp t tidur bayi. 2021	Cot. 2022	Pasar utama
MERLIN	MRL.MC	6.008	3.654	4.495	4.122	IBEX35	12,79	7,78	9,57	8,77	Kantor
KOLONIAL	COL.MC	5.772	4.077	4.452	3.243	IBEX35	11,36	8,02	8,25	6,01	Kantor
GMP	YGMP	1.090	1.090	1.080	1.070	BME.G	57,00	57,00	56,00	56,00	Beragam
VIVENIO	YVIV	503	706	837	947	BME.G	1,15	1,14	1,35	1,35	Perumahan
ZAMBAL	YZBL	794	781	762	729	BME.G	1,23	1,21	1,18	1,13	Kantor
TESTA	YTST	846	839	833	714	BME.G	6,40	6,35	6,30	5,40	Perumahan
CASTELLANA	YCPS	603	474	590	646	BME.G	7,00	5,50	6,85	6,55	Komersial
SILICIUS	YSIL	-	-	613	436	BME.G	-	-	17,00	14,10	Beragam
KAISAR	YEPSA	-	-	-	428	BME.G	-	-	-	4,20	Kantor
FIDERE	YFID	145		136	409	BME.G	14,40	14,00	13,50	40,60	Perumahan
MILLENIUM	YMHRE	270	245	298	387	BME.G	5,40	4,50	3,88	3,34	Hotelier
LAR	LRE.MC	643	409	428	353	M.CON	7,10	4,67	5,12	4,22	Komersial
SPANYOL											
ATOM	YATO	355	322	305	322	BME.G		10		10	Hotelier
ALBIRANA	YAPS	324	324	270	270	BME.G	33,60	33,60	28,00	28,00	Perumahan
TRIVIUM	YTRI	249	247	235	231	BME.G	5,00	5,00	5,00	5,41	Komersial
ARIMA	ARM.MC	321	235	260	213	M.CON	11,30	8,30	9,18	7,50	Kantor
OLIMPO	DAHULU	194	200	208		BME.G	0,99	1,02	1,06	1,05	Komersial
IBERVALLES	YIBV	-	-	-	148	BME.G	-	-	-	5,55	Kantor

Tabel 4: Daftar SOCIMI di Spanyol dengan kapitalisasi lebih dari 200 juta euro per 23 November 2023, termasuk kapitalisasi (Cap.) antara tahun 2019 dan 2022, harga saham (Cot.) untuk periode yang sama, dan pengenal pasar tempat sekuritas mereka terdaftar (BME.G =

BME)

⁵⁰ Lihat: 'bolsasymercados.es', 'bmegrowth.es' dan 'live.euronext.com'.

⁵¹ Lihat laporan 'SOCIMI Sepuluh tahun sejak pendiriannya' yang diterbitkan oleh JLL pada bulan Desember 2022.

Pertumbuhan, M.COM= Pasar Berkelanjutan, IBEX 35). Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari Bolsas y Mercados Españoles.

Perlu dicatat evolusi perusahaan-perusahaan ini selama empat tahun yang ditunjukkan dalam tabel. Di satu sisi, hilangnya kapitalisasi yang besar dari berbagai perusahaan, termasuk Merlin dan Colonial, situasi yang dimulai pada tahun 2020 dengan krisis COVID19, berasal dari ketergantungan yang tinggi pada ruang kantor atau layanan bisnis.

Untuk analisis, tempat tinggal diunduh dari situs web masing-masing SOCIMI melalui teknik *web scraping* menggunakan perangkat lunak statistik R. Dengan cara yang sama, data diperiksa dan dilengkapi secara manual dan dengan mengakses laporan tahunan yang dilaporkan oleh perusahaan dan dihosting di BME Growth. Pekerjaan dilakukan antara Desember 2022 dan Januari 2023.

Bagian terakhir mencakup informasi mengenai penuaan populasi di Spanyol, karena hubungannya dengan aktivitas pembiayaan SOCIMI seperti Inversia. Untuk tujuan ini, data dari Dewan Umum Notaris telah digunakan sehubungan dengan akta notaris mengenai hipotek terbalik yang diberikan serta Nuda Propiedad.

2.3. Hasil

2.3.1. Menghasilkan Nilai Pemegang Saham dalam Laporan Keuangan

Informasi mengenai operasi perusahaan tercermin dalam akun-akun perusahaan, yang kemudian dirangkum dalam laporan keuangan. Laporan keuangan menunjukkan struktur pendapatan dan pengeluaran perusahaan, serta posisi harta dan kas perusahaan. Dalam kasus SOCIMI, yang fungsinya didasarkan pada penyewaan aset real estat yang mereka miliki, rasio pendapatan terhadap aset real estat yang tersedia adalah masalah utama.

Tabel 5 dan 6 menunjukkan informasi terpilih dari akun delapan SOCIMI utama di Spanyol yang bisnisnya terkait dengan berbagai sektor. Pertama, akun-akun tersebut mencakup akun-akun untuk properti mereka, di antaranya investasi real estat yang mewakili sebagian besar aset, sebagaimana yang diwajibkan oleh perusahaan-perusahaan ini. Kedua, ada rincian item utama pendapatan riil dan keuangan dalam laporan laba rugi hingga menghasilkan laba. Bagian ketiga dan terakhir berisi informasi tentang kewajiban dan kekayaan bersih perusahaan, yang menunjukkan distribusi dana antara ekuitas dan dana pinjaman. Perlu dicatat bahwa tabel tersebut terutama mencakup data untuk tahun ini

2020 ketika krisis COVID terjadi¹⁹, sebuah aspek yang tidak mengubah dasar analisis statis komparatif antara berbagai perusahaan, yang memungkinkan proses penciptaan nilai selanjutnya didasarkan pada.

Berkenaan dengan informasi mengenai pendapatan, dapat dilihat bagaimana tujuan sewa guna usaha mereka menghasilkan pendapatan positif di semua kasus, mulai dari 2,16% hingga 6,77% untuk tahun tersebut. Pada pendapatan ini, dampak perubahan nilai wajar aset ditambahkan ke laporan laba rugi, menyebabkan variasi negatif sekitar 20% dari pendapatan bisnis untuk tiga perusahaan terbesar, tetapi sangat besar di perusahaan lainnya, dengan perubahan penilaian aset yang jumlahnya jauh lebih tinggi daripada pendapatan dari bisnis alami. Situasi ini berarti bahwa EBITDA perusahaan-perusahaan tersebut sangat dikondisikan oleh pengaruh perubahan nilai aset, mengurangi ketergantungan pada pendapatan sewa.

Pada bagian yang sama, perlu disoroti dampak penyusutan aset, serta pembayaran bunga yang dicatat dalam transisi dari EBITDA ke laba bersih, sebuah pertanyaan yang wajar bagi perusahaan-perusahaan ini karena ketergantungan mereka pada aset tetap dan tingkat leverage yang memungkinkan mereka memiliki dana untuk mencapai tujuan memaksimalkan hasil bagi para pemegang saham. Dalam kasus ini, perusahaan-perusahaan seperti Merlin dan Colonial kehilangan 77% dan 66% dari laba tahun berjalan.

Pada tingkat terakhir tabel 5 dan 6, bagian ekuitas dan liabilitas, dapat dilihat bahwa semua perusahaan terbesar memiliki sekitar 50% hingga 60% ekuitas, sementara sisanya menggunakan pembiayaan. Sebagian besar liabilitasnya bersifat jangka panjang dan, secara umum, utang jangka pendeknya sangat rendah, serendah 1,3% untuk Merlin dan Vivenio.

	MERLIN 2020	KOLONIAL 2020	GMP 2020	LAR 2020
	Kantor dan Komersial	Kantor	Kantor	Komersial
Investasi Real Estat	12.139.347	11.516.120	2.124.000	1.373.000
Aset Tidak Lancar	13.061.757	11.704.419	2.203.000	1.406.000
Total Aset	13.477.612	12.354.976	2.383.000	1.678.000
Pendapatan	446.132	341.669	97.000	93.000
Perubahan dalam Penilaian Aset	- 84.468	- 79.052	- 16.000	- 100.000
EBITDA	240.536	185.365	23.000	- 30.000
Laba Bersih	56.358	62.817	15.000	- 53.000
Pendapatan/Investasi Real Estat	3,68%	2,97%	4,57%	6,77%
Warisan	6.696.267	6.833.164	1.403.000	859.000
Liabilitas Tidak Lancar	6.602.085	4.817.502	930.000	752.000
Liabilitas Lancar	179.260	704.310	52.000	67.000
Aset dan liabilitas	13.477.612	12.354.976	2.385.000	1.678.000
Kewajiban tidak lancar/Ekuitas	49%	39%	39%	45%

Tabel 5: Tabel ringkasan pertama dari variabel-variabel keuangan yang dipilih dari SOCIMI Spanyol yang paling representatif di berbagai sektor pada penutupan tahun fiskal yang ditunjukkan. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data yang dilaporkan oleh perusahaan-perusahaan yang diterbitkan oleh CNMV dan oleh Pertumbuhan BME menurut pasar listing.

	CAST 2020	VIVENIO 2020	SILICIUS 2021	FIDERE 2019
	Ritel	Perumahan	Perumahan	Perumahan
Investasi Real Estat	987.160	1.116.577	741.401	640.752
Aset Tidak Lancar	994.048	1.119.441	759.885	646.151
Total Aset	1.038.036	1.137.472	776.004	749.286
Pendapatan	55.379	24.150	28.754	36.215
Perubahan dalam Penilaian Aset	- 45.464	18.046	44.070	64.620
EBITDA	- 18.992	29.901	58.135	72.107
Laba Bersih	- 31.856	21.655	54.754	40.552
Pendapatan/Investasi Real Estat	5,61%	2,16%	3,88%	5,65%
Warisan	498.167	796.933	395.448	48.731
Liabilitas Tidak Lancar	457.384	325.475	257.531	630.342
Liabilitas Lancar	82.485	15.258	123.025	70.212
Aset dan liabilitas	1.038.036	1.137.666	776.004	749.285
Kewajiban tidak lancar/Ekuitas	44%	29%	33%	84%

Tabel 6: Tabel ringkasan ke-2 dari variabel keuangan yang dipilih dari SOCIMI Spanyol yang paling representatif di berbagai sektor pada penutupan tahun fiskal yang ditunjukkan. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data yang dilaporkan oleh perusahaan-perusahaan yang diterbitkan oleh CNMV dan oleh Pertumbuhan BME menurut pasar listing.

Beranjak dari analisis statis ke analisis dinamis yang ditunjukkan pada Tabel 7, SOCIMI telah dipilih yang menggabungkan investasi real estat yang tinggi dan ketersediaan laporan keuangan setidaknya selama 5 tahun. Dapat dilihat bagaimana ada pertumbuhan progresif dalam investasi real estat perusahaan-perusahaan tersebut, mencapai puncaknya pada tahun 2020 dalam banyak kasus, bahkan dalam situasi yang tidak menguntungkan seperti yang dialami oleh COVID19. Konsentrasi bisnis yang tinggi di dua SOCIMI utama juga dapat dilihat.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
MERLIN	1.969.934	5.397.091	9.087.084	10.352.415	11.740.461	12.169.157	12.139.347
KOLONIAL	5.663.309	6.743.313	7.762.627	8.782.396	11.083.133	11.797.117	11.516.120
LAR	357.000	776.000	1.191.000	1.306.000	1.363.000	1.449.000	1.373.000
FIDERE	22.518	115.445	461.351	636.735	706.489	640.752	-
GMP	-	1.596.000	1.772.000	1.966.000	2.046.000	2.070.000	2.124.000
ZAMBAL	-	305.800	623.122	724.938	906.824	804.419	653.208
GAL.COM.	-	-	222.383	270.143	316.354	347.629	444.916

Tabel 7: Evolusi investasi real estat dari SOCIMI terpilih di pasar Spanyol antara tahun 2014 dan 2020. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data yang dilaporkan oleh perusahaan-perusahaan yang diterbitkan oleh CNMV dan oleh BME Growth menurut pasar pencatatan.

Untuk SOCIMI yang sama dan sehubungan dengan perubahan nilai aset dalam portofolio yang disebutkan di atas, Tabel 8 menunjukkan adanya perilaku yang tidak wajar. Pada saat yang sama, dapat dilihat bahwa tidak semua perusahaan meneruskan perubahan nilai wajar aset ke laporan laba rugi, dengan Zambal dan Galerías Comerciales tidak mencatat jumlah tersebut hingga transaksi jual beli yang menunjukkan perubahan nilai yang sebenarnya selesai. Perlu dicatat di sini evolusi nilai yang tidak teratur tergantung pada situasi pasar, dengan tahun 2017 sebagai tahun dengan dampak terbesar pada penilaian. Ada revaluasi lebih dari 10% untuk Colonial pada tahun 2015 dan 2017, untuk Fidere pada tahun 2019 dan untuk GMP pada tahun 2015 dan 2016. Demikian pula, peran tahun 2020 menonjol sebagai satu-satunya tahun dalam periode di mana terjadi koreksi dalam penilaian, dengan besaran kurang dari 1% untuk kasus Merlin, Colonial dan GMP, meskipun melebihi 7% untuk LAR España. Perubahan terakhir ini berasal dari dampak COVID19 di Spanyol, dengan dampak yang berbeda di antara berbagai sektor bisnis.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
MERLIN	49.471	314.586	453.149	897.401	629.184	354.972	84.468
KOLONIAL	331.953	719.982	560.777	933.435	701.952	873.699	79.052
LAR	-	25.000	87.000	101.000	70.000	40.000	100.000
FIDERE	-	-	2.092	9.906	6.282	64.620	-
GMP	-	169.000	195.000	88.000	127.000	138.000	16.000

Tabel 8: Perubahan nilai aset real estat SOCIMI terpilih di pasar Spanyol antara tahun 2014 dan 2020. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data yang dilaporkan oleh perusahaan-perusahaan yang diterbitkan oleh CNMV dan oleh BME Growth menurut pasar pencatatan.

Penciptaan nilai: sewa dan penilaian aset

Setiap perusahaan memiliki tujuan utama, jika bukan satu-satunya tujuan (Friedman 1970), yaitu menciptakan nilai pemegang saham. Tujuan ini dicapai melalui penciptaan nilai bagi pasar; menghasilkan pendapatan yang melebihi biaya yang ditransformasikan menjadi laba bersih sebagai hasil dari kinerja perusahaan. Seperti yang ditunjukkan pada poin sebelumnya, penciptaan pendapatan dalam SOCIMI dapat memiliki dua komponen, pertama dalam bentuk pendapatan aktual dari fungsi penyewa ruang, dan kedua dari perubahan nilai aset. Perubahan nilai aset ini direalisasikan pada saat penjualan, dengan goodwill atau penurunan nilai aset diperlakukan sebagai penyesuaian pada laporan laba rugi. Penyesuaian dihitung dalam laporan laba rugi dengan cara yang serupa dengan cara menghitung pendapatan atau biaya perusahaan.

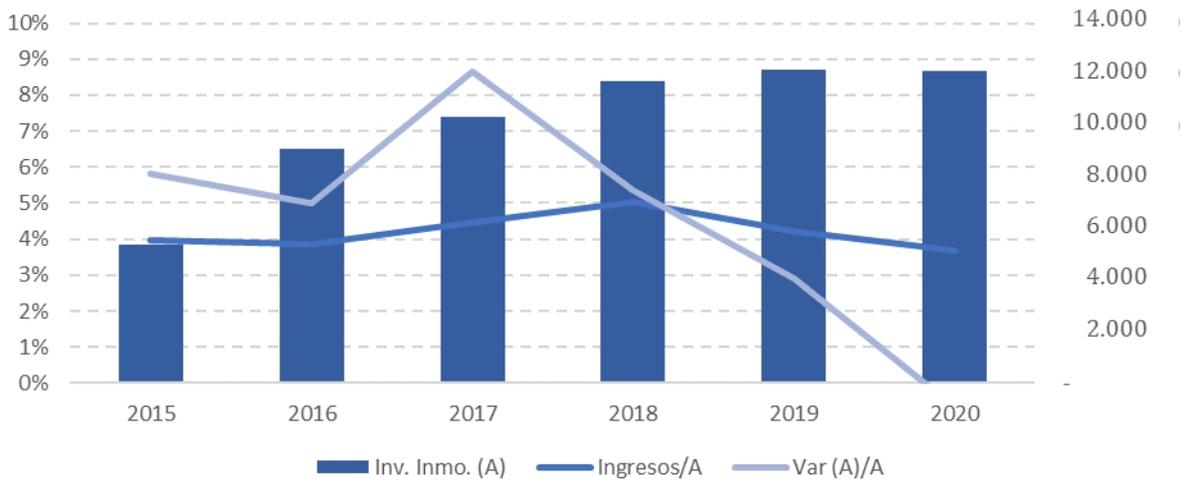
Perubahan nilai aset dapat dicatat pada saat perubahan tersebut terjadi, sehingga menghasilkan hasil yang luar biasa pada periode yang bersangkutan. Sebaliknya, hal ini juga dapat dipertanggungjawabkan dengan penilaian ahli secara berkala atas aset dalam portofolio, memperbarui nilainya dalam neraca dan mencatat kenaikan atau penurunan nilai dalam laporan laba rugi, sehingga memungkinkan keuntungan atau kerugian yang diharapkan dapat disebarkan ke tahun-tahun keuangan yang berbeda, dan pada saat yang sama merepresentasikan dalam neraca nilai aset yang diperkirakan lebih realistis.

Namun, bentuk akuntansi ini juga memiliki risiko, karena merupakan solusi keuangan yang memiliki dampak di luar masalah akuntansi. Penilaian positif atas aset yang berdampak pada laba perusahaan dan oleh karena itu memengaruhi besar kecilnya dividen menyiratkan arus kas keluar yang tidak terkait dengan arus kas masuk, tetapi dengan transaksi keuangan yang dapat terwujud dalam penjualan aset di masa depan yang tidak ditentukan. Akumulasi kenaikan nilai ini dapat memiliki implikasi kas negatif yang signifikan jika aset dimiliki untuk jangka waktu yang lama.

Situasi yang dijelaskan dalam memperbarui penilaian aset real estat SOCIMI secara berkala di Spanyol terbukti menjadi opsi yang paling banyak digunakan oleh SOCIMI Spanyol.

yang dipilih. Mengingat kondisi hukum yang terkait dengan kepemilikan aset real estat yang melebihi 80% dari aset, perubahan nilai aset memiliki implikasi yang tinggi terhadap bisnis perusahaan-perusahaan ini, biasanya melebihi pendapatan yang diperoleh dari penyewaan.

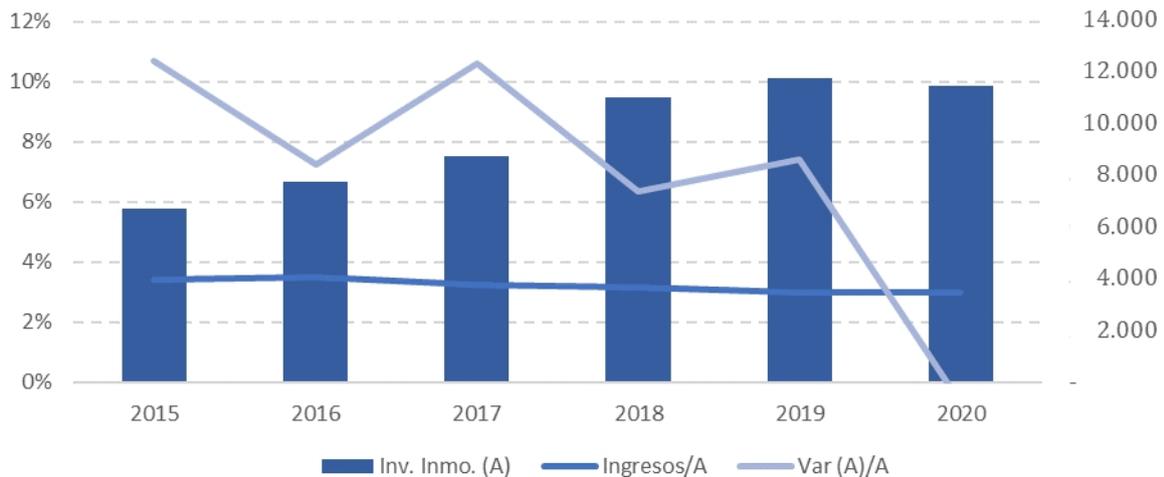
Gambar 9 menunjukkan evolusi Merlin Properties antara tahun 2015 dan 2020, selama empat tahun pertama periode tersebut, dampak perubahan nilai aset lebih besar daripada pendapatan operasional bisnis, fakta ini berbalik pada dua tahun terakhir yang mencapai situasi impas di mana jumlah pendapatan sama dengan perubahan penilaian selama enam tahun. Situasi ini menyiratkan bahwa, bagi Merlin, setengah dari pendapatan yang ditunjukkan dalam laporan laba rugi tidak memiliki perolehan kas yang diperlukan. Pendapatan keuangan yang, dengan memberikan kontribusi pada perolehan laba, memiliki kewajiban untuk membayar dividen dengan proporsi lebih dari 80%, yang berarti arus kas keluar.



Gambar 9: Data keuangan terpilih dari Merlin Properties, diagram yang menunjukkan evolusi portofolio aset investasi real estat (juta euro), yang direpresentasikan dalam kolom-kolom di sumbu kanan. Garis-garis pada sumbu kiri menunjukkan evolusi pendapatan dan perubahan nilai investasi real estat sehubungan dengan portofolio aset real estat. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan.

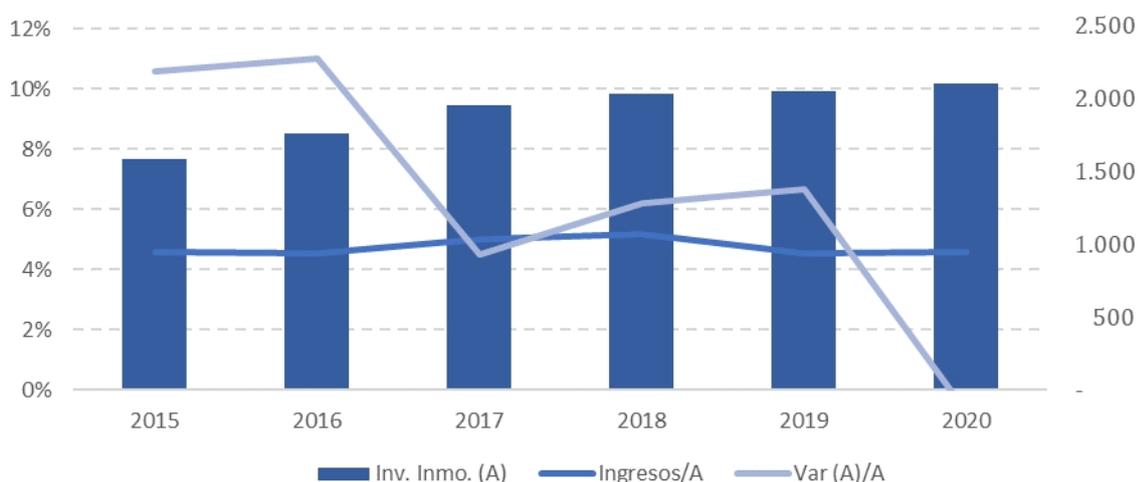
Kasus yang ditunjukkan untuk Merlin terulang di Inmobiliaria Colonial dengan hasil yang lebih jelas, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 10. Perubahan penilaian aset lebih tinggi daripada pendapatan dalam lima dari enam tahun, dengan tahun 2020, tahun Covid, menjadi satu-satunya tahun di mana situasinya berbalik. Hal ini menyebabkan rata-rata pertumbuhan pendapatan sebesar 3,17% selama periode tersebut, pada saat yang sama nilai wajar aset meningkat lebih dari dua kali lipat menjadi 6,43%, menyiratkan bahwa sepertiga dari pendapatan yang dibukukan berasal dari bisnis perusahaan itu sendiri, sementara dua pertiga sisanya berasal dari

alasan keuangan, sehingga memperburuk kesenjangan kas yang ditunjukkan oleh Merlin.



Gambar 10: Data keuangan yang dipilih dari Inmobiliaria Colonial, diagram yang menunjukkan evolusi portofolio aset investasi real estat (juta euro), yang direpresentasikan dalam kolom-kolom di sumbu kanan. Garis-garis pada sumbu kiri menunjukkan evolusi pendapatan dan variasi nilai investasi real estat sehubungan dengan portofolio aset real estat. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan.

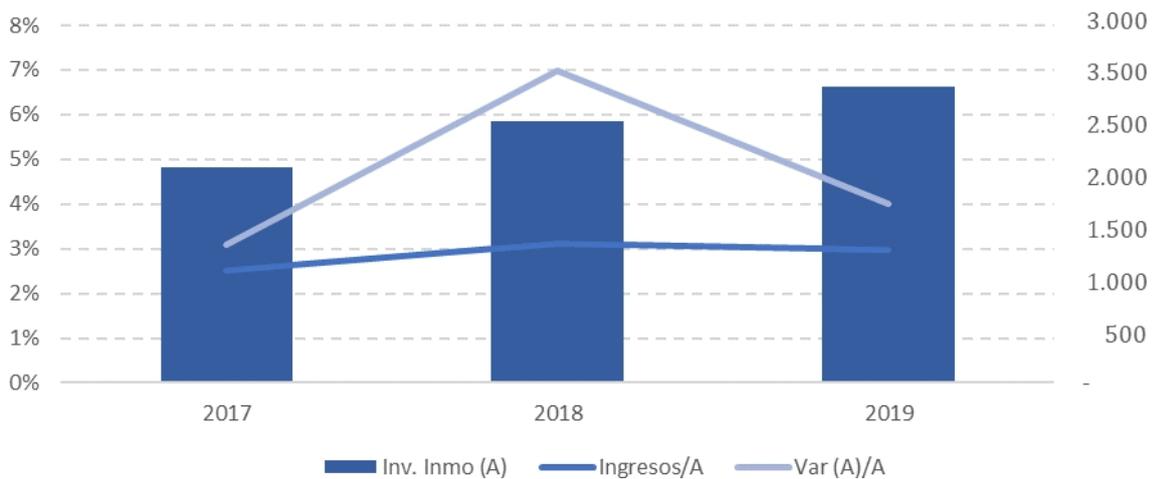
Kasus khusus ketiga adalah SOCIMI GMP Property (Gambar 11), yang berada dalam kondisi menengah, dengan bagian yang lebih tinggi dari perubahan nilai aset dalam laporan laba rugi, menyumbang 56% dari pendapatan untuk periode tersebut, sementara 44% sisanya sesuai dengan pendapatan yang dihasilkan.



Gambar 11: Data keuangan terpilih dari GMP Properties, diagram yang menunjukkan evolusi portofolio aset investasi real estat (juta euro), yang direpresentasikan dalam kolom-kolom di sumbu kanan. Garis-garis pada sumbu kiri menunjukkan evolusi pendapatan dan perubahan nilai investasi real estat dalam kaitannya dengan portofolio aset real estat. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan.

Tiga perusahaan sebelumnya (Merlin Capital, Inmobiliaria Colonial dan properti GMP) telah dianalisis karena ukurannya yang besar di pasar Spanyol, namun mereka terutama didedikasikan untuk sektor komersial dan perkantoran. Tiga kasus berikutnya (Testa, Fidere dan Vivenio) sesuai dengan SOCIMIS di pasar real estat residensial, di mana Testa dan Fidere telah menerima perhatian akademis karena dimiliki oleh perusahaan Amerika Blackstone sebagai dana investasi real estat terbesar (Méndez 2021) (Byrne 2019).

Kasus pertama adalah Testa Residencial SOCIMI, S.A., sebuah perusahaan yang 91,78% modal sahamnya dipegang oleh perusahaan Amerika Serikat, Blackstone, melalui lima dana investasi⁵². Gambar 12 menunjukkan bahwa antara tahun 2017 dan 2019, perilaku perusahaan ini mirip dengan perusahaan-perusahaan yang dianalisis sebelumnya, yaitu melaporkan pendapatan dari 'Variasi nilai wajar properti investasi' yang secara signifikan melebihi jumlah omzet.



Gambar 12: Data keuangan terpilih dari Testa Residencial, diagram yang menunjukkan evolusi portofolio aset investasi real estat (juta euro), direpresentasikan dalam kolom-kolom di sumbu kanan. Garis-garis pada sumbu kiri menunjukkan evolusi pendapatan dan variasi nilai investasi real estat sehubungan dengan portofolio aset real estat. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan.

Dalam kasus kedua yang terkait dengan sektor perumahan, perusahaan real estat Fidere Patrimonio SOCIMI, S.A. (Gambar 13) dimiliki secara mayoritas oleh

⁵² Lihat dokumentasi kepemilikan saham signifikan Testa di 'bmegrowth.es' pada tanggal 10 Januari 2023, 99,52% saham Testa dimiliki oleh Tropic Real Estate Holding, S.L.U., yang pada gilirannya dimiliki oleh Blackstone Real Estate Partners Europe V-NQ L.P. (34,21%), Blackstone Real Estate Partners VIII.F-NQ L.P. (26,51%), Blackstone Real Estate Partners VIII-NQ L.P. (15,18%), Blackstone Tropic Co-Investment Partners L.P. (10,13%), dan Blackstone Real Estate Partners VIII.TE.1-NQ L.P. (5,79%).

Dana investasi Blackstone⁵³. Dalam kasusnya, dampak perubahan nilai aset tercermin sebagai 'Penurunan nilai dan keuntungan atau kerugian atas pelepasan aset tetap', melaporkan angka yang jauh lebih rendah pada tahun-tahun pertama sejak pencatatannya di tahun 2015, meningkat menjadi lebih dari 10% dari nilai properti investasi pada tahun 2019, terutama berasal dari penjualan pengembangan perumahan⁵⁴.

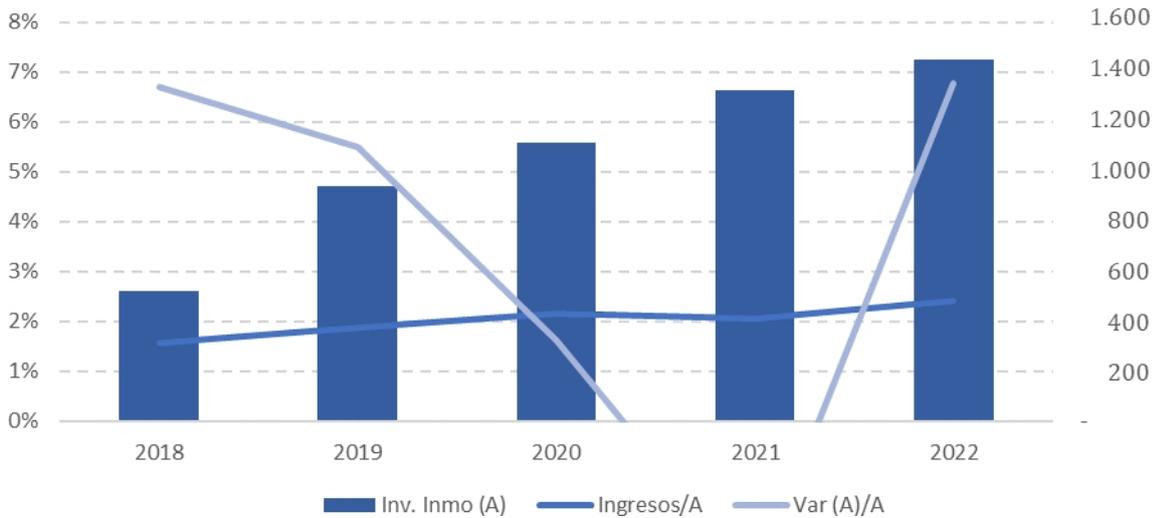


Gambar 13: Data keuangan yang dipilih dari Fidere Patrimonio, diagram yang menunjukkan evolusi portofolio aset investasi real estat (jutaan euro), yang direpresentasikan dalam kolom-kolom di sumbu kanan. Garis-garis pada sumbu kiri menunjukkan evolusi pendapatan dan perubahan nilai investasi real estat sehubungan dengan portofolio aset real estat. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan.

Kasus terakhir yang dianalisis berkaitan dengan perusahaan real estat perumahan Vivenio Residencial SOCIMI, SA, di mana perilaku yang sama dapat diamati seperti pada kasus-kasus sebelumnya, dalam hal ini dengan pengembalian dari revaluasi aset real estat yang secara signifikan lebih tinggi untuk semua tahun kecuali untuk dampak COVID19 antara tahun 2020 dan 2021.

⁵³ Lihat dokumentasi kepemilikan saham signifikan Fidere di 'bmegrowth.es' pada tanggal 10 Juli 2023 98,97% s a h a m Fidere dipegang oleh Spanish Residential (REIT) Holdco, S.à r.l., yang pada gilirannya dimiliki oleh Blackstone Real Estate Partners Europe IV - NQ L.P. (44,95%) dan Blackstone Real Estate Partners Europe IV L.P. (28,96%).

⁵⁴ Lihat laporan keuangan tahunan konsolidasi Fidere Patrimonio SOCIMI S.A. untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2019, hal. 40.



Gambar 14: Data keuangan terpilih dari Vivenio Residencial, diagram dengan evolusi portofolio aset investasi real estat (juta euro), yang direpresentasikan dalam kolom-kolom di sumbu kanan. Garis-garis pada sumbu kiri menunjukkan evolusi pendapatan dan perubahan nilai properti investasi sehubungan dengan portofolio aset real estat. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan laporan keuangan yang diterbitkan oleh perusahaan.

Singkatnya, bagian ini menunjukkan pentingnya akuntansi dalam menghasilkan hasil SOCIMI karena ketergantungan mereka pada portofolio aset real estat yang mewakili sebagian besar aset mereka.

2.3.2. Dampak pada Volatilitas Real Estat

Setelah mempertimbangkan elemen-elemen utama yang memengaruhi hasil, sekarang saya akan menganalisis perubahan nilai SOCIMI di pasar saham. Mengingat bahwa mereka adalah 80% aset real estat, saya mengaitkan nilai ini dengan perubahan harga real estat di Spanyol. Untuk melakukan hal ini, kami menggunakan harga saham perusahaan, yang diperoleh dari Yahoo Finance, dan indeks harga perumahan yang diterbitkan oleh INE (Institut Statistik Nasional).

Gambar 15 menunjukkan kinerja harga saham dari delapan SOCIMI utama Spanyol yang diukur pada tanggal 10 Agustus 2020, dengan dua yang pertama terdaftar di IBEX 35 (Merlin dan Colonial), dua yang kedua di pasar kontinu (LAR España dan Arima), dan empat yang terakhir di BME Growth (GMP, Castellana Properties, Testa Residencial, dan ATOM Hotels). Hal pertama yang perlu diperhatikan adalah volatilitas harga saham, dengan kasus Colonial menjadi yang paling representatif, dengan pertumbuhan lebih dari 30% pada akhir tahun pertama dan jatuh kembali ke nilai yang hampir 30% lebih rendah dari nilai awal di tahun berikutnya. Kasus serupa dengan volatilitas LAR España, yang mengalami kerugian 10% pada kuartal terakhir tahun 2022 hingga revaluasi lebih

dari 50%.

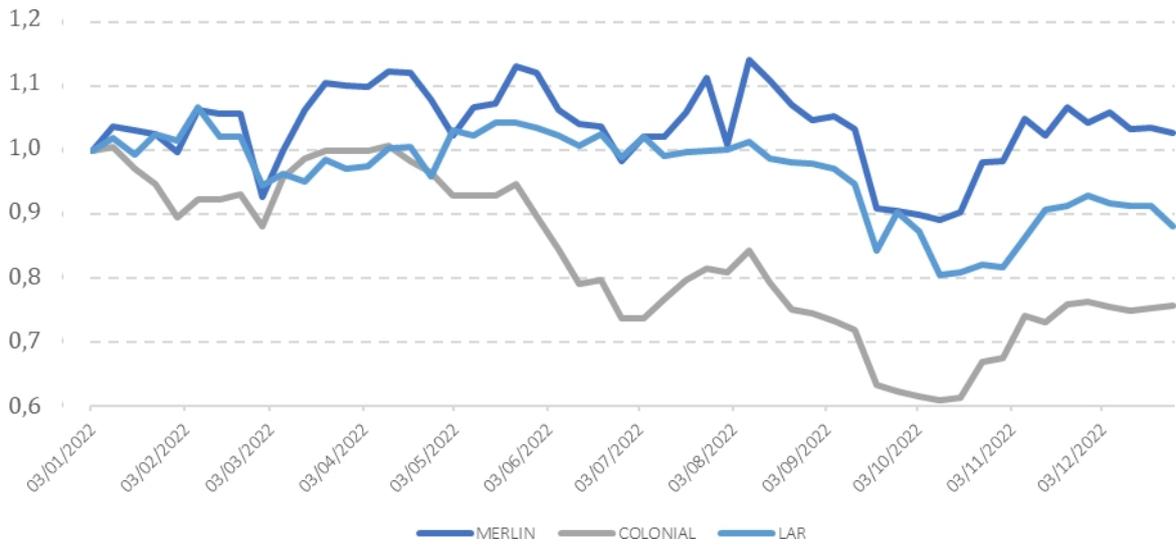
pada kuartal ketiga tahun 2023, sebuah situasi yang tidak luar biasa dalam kasus pasar saham tetapi luar biasa ketika mempertimbangkan aset real estat.



Gambar 15: Evolusi harga saham mingguan SOCIMI terpilih di pasar Spanyol, dengan mempertimbangkan 10 Agustus 2020 sebagai nilai awal. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari Yahoo Finance.

Isu kedua adalah perbedaan kinerja perusahaan untuk periode yang sama, di mana dua SOCIMI seperti Merlin dan Colonial, dengan eksposur yang tinggi terhadap pasar perkantoran, menunjukkan hasil yang sangat berbeda. Pada akhir periode, Merlin mengalami revaluasi lebih dari 40% sementara nilai saham Colonial turun 10%.

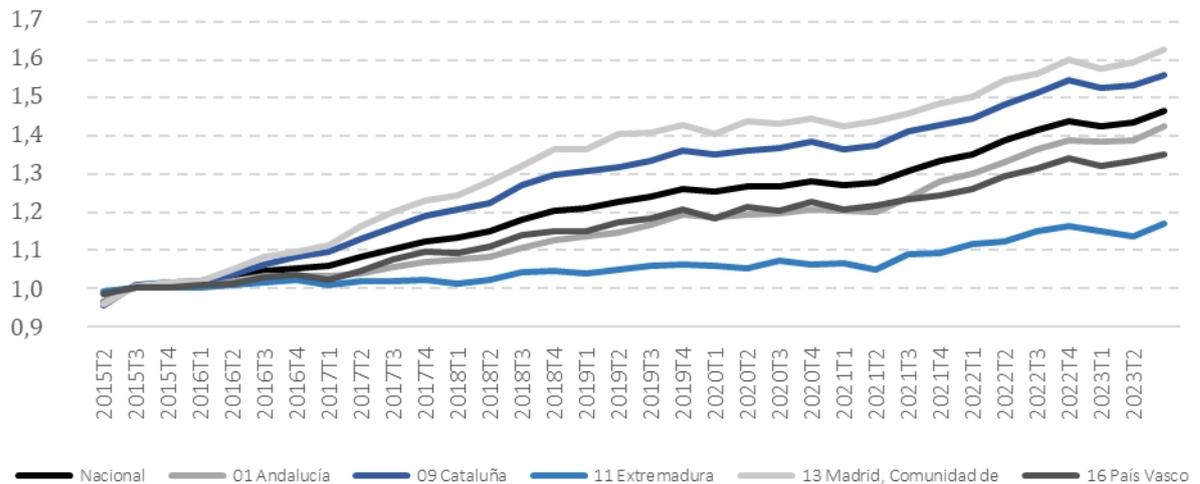
Elemen ketiga yang perlu diperhatikan adalah perbedaan yang diamati antara saham-saham yang terdaftar di Ibex dan pasar berkelanjutan, sehubungan dengan saham-saham BME Growth. Dalam kasus terakhir, harga saham hampir tidak berubah selama setahun terakhir, dalam konteks volume perdagangan yang hampir nol, yang menyiratkan kurangnya perputaran pemegang saham.



Gambar 16: Evolusi harga saham mingguan SOCIMI dengan volatilitas tertinggi di pasar Spanyol sepanjang tahun 2020. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari Yahoo Finance.

Gambar 16 memungkinkan kita untuk mengamati masalah volatilitas secara lebih luas untuk harga mingguan selama setahun penuh 2022. Gambar ini menunjukkan penurunan harga lebih dari 10% di antara minggu-minggu, terutama pada bulan September, variasi yang kemudian menunjukkan pemulihan yang hampir sama dalam perilaku khas volatilitas keuangan, tetapi tidak pada harga real estat.

Berbeda dengan variasi harga saham yang ditunjukkan untuk periode 3 dan 1 tahun, Gambar 17 menunjukkan pertumbuhan harga rumah selama periode 8 tahun antara kuartal kedua 2015 dan 2023. Data ini ditampilkan untuk Komunitas Otonomi Spanyol yang representatif berdasarkan rata-rata nasional (47%), pertumbuhan maksimum di Madrid (63%), dan minimum di Extremadura (17%), serta tiga wilayah dengan dimensi ekonomi yang lebih besar, yaitu Basque Country (35%), Andalusia (43%), dan Catalonia (56%). Selama seluruh periode, terdapat pertumbuhan harga secara umum dengan pengecualian koreksi spesifik yang berlangsung kurang dari dua kuartal.



Gambar 17: Indeks harga rumah (HPI) termasuk rata-rata nasional dan beberapa Komunitas Otonom berdasarkan pertumbuhan harga tertinggi dan terendah serta dampak terbesar terhadap pendapatan nasional. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari Lembaga Statistik Nasional (INE).

Data yang ditampilkan memisahkan perilaku saham SOCIMI dari perilaku pasar real estat, bergerak dari tren yang relatif stabil ke volatilitas yang tinggi, yang menambah risiko bisnis yang melekat pada sektor real estat. Terdapat pergeseran dari penilaian aset yang elemen fundamentalnya adalah aset itu sendiri menjadi penilaian profitabilitas aset yang sangat bergantung pada pasarnya sendiri serta variabel-variabel yang lebih tinggi di tingkat nasional atau global. Sebagai ilustrasi, kita dapat mempertimbangkan pengaruh ekspektasi pariwisata dalam bentuk tingkat hunian atau lama perjalanan untuk sektor hotel atau dalam hal kontrak sewa komersial, pengunjung ke pusat perbelanjaan atau tiket rata-rata untuk sektor *ritel* atau pusat perbelanjaan.

2.3.3. Distribusi spasial penawaran SOCIMI di Spanyol

Sebagaimana hal yang wajar dalam sektor real estat, ketika menganalisis peran SOCIMI di Spanyol, ada baiknya menyoroti pentingnya lokasi properti mereka. Properti sangat terkonsentrasi di kota-kota besar dan wilayah metropolitan, sementara di kota-kota besar lainnya di Spanyol, properti hadir dalam jumlah yang lebih sedikit. Distribusi investasi ini memiliki karakter sektoral yang penting.

Investasi terutama merespons keputusan strategi bisnis, dengan portofolio aset yang berubah dan diidentifikasi tidak hanya dengan lokasi yang berbeda, tetapi juga dengan penggunaan, ukuran, usia, atau layanan yang berbeda, yang memungkinkan pekerjaan dilakukan dengan cara yang lebih efisien.

Tujuan dari proyek ini adalah untuk menyediakan berbagai macam layanan kepada berbagai profil penyewa, baik warga negara maupun badan hukum, dan pada saat yang sama memiliki harga dan struktur biaya yang sesuai dengan kekhasan masing-masing perusahaan.

Penawaran real estat yang didedikasikan untuk perumahan

Untuk mempelajari distribusi spasial tempat tinggal, kami menggunakan representasi spasial dari semua properti yang dilaporkan oleh tiga SOCIMI utama yang sepenuhnya didedikasikan untuk penyewaan perumahan: Testa, Vivenio dan Fidere. Untuk tujuan ini, data diunduh dari daftar properti di situs web masing-masing testaresidencial.com, vivenio.com dan encajatalquiler.com (Fidere).



Gambar 18: Distribusi properti dalam portofolio SOCIMI (1) Testa, Vivenio dan Fidere di Spanyol. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan kompilasi properti di situs web perusahaan dan dokumen Pertumbuhan BME. Google Maps

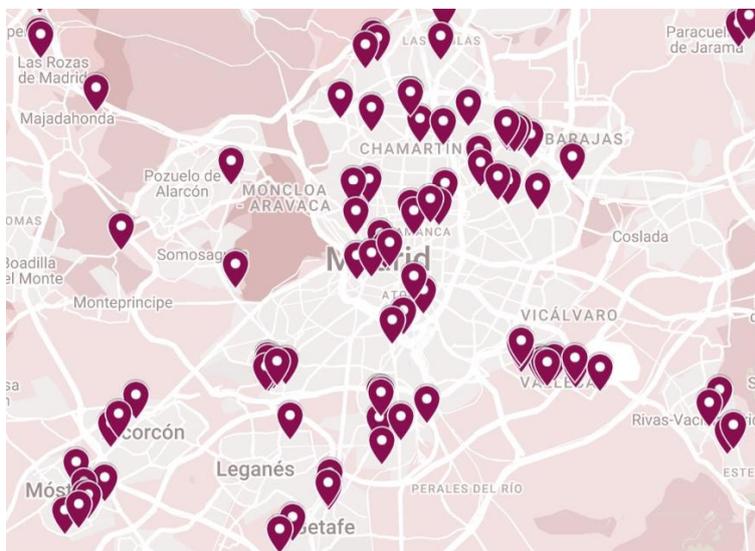
Sebanyak 283 lokasi telah didaftarkan untuk ketiga perusahaan ini di Spanyol, dengan 203 lokasi untuk Testa, 36 lokasi untuk Vivenio dan 44 lokasi untuk Fidere. Gambar 18 menunjukkan keberadaan SOCIMI di seluruh Spanyol; namun, keberadaan ini terkait dengan diversifikasi portofolio Testa, dengan kehadiran di 20 ibukota provinsi yang berbeda, sementara Vivenio hanya beroperasi di Madrid dan Barcelona, serta di Valencia dan Palma sesekali, dan Fidere hanya di Madrid, dengan sesekali berpartisipasi di Katalunya. Di tingkat regional, Madrid menyumbang 46,9% dari portofolio perumahan, Barcelona 10,3%, Kepulauan Balearic 7,2% dan Valencia 6,8%, dengan empat lokasi ini menyumbang 71,2% dari portofolio perumahan yang tersedia untuk disewakan di Spanyol untuk tiga perusahaan terbesar yang didedikasikan untuk penyewaan perumahan, dan mencapai 86,3% pada akhir tahun.

Kasus Asturias, Malaga, Navarre dan Valladolid harus ditambahkan. Konsentrasi perumahan yang tinggi terlihat di sekitar kota-kota besar.

Dalam kasus khusus Komunitas Madrid yang ditunjukkan pada Gambar 19, yang memusatkan 46,9% perumahan, dapat dilihat bagaimana perumahan ini didistribusikan di sebagian besar kota besar di wilayah metropolitan Madrid. Distribusi ini pada gilirannya menunjukkan bagaimana perumahan cenderung dikelompokkan di sekitar titik-titik kritis yang menandai keputusan investasi masing-masing perusahaan. Dengan demikian, aset-aset portofolio Fidere sangat terdistribusi di lingkungan dan kotamadya di sekitar Madrid, namun terkonsentrasi di area-area tertentu di masing-masing kotamadya tersebut, seperti lingkungan Carabanchel atau Villa de Vallecas, dan juga di kotamadya-kotamadya seperti Rivas Vaciamadrid, Torrejón de Ardoz, Móstoles atau Alcorcón, tempat-tempat yang secara umum diasosiasikan dengan harga rumah yang lebih rendah dibandingkan dengan pusat kota Madrid, namun di waktu yang bersamaan memiliki tingkat keuntungan yang lebih tinggi. Sebaliknya, Testa menyajikan distribusi spasial yang lebih besar dari aset-asetnya di seluruh wilayah metropolitan, dengan peran penting dari semua kotamadya di sebelah selatan Madrid serta jalan raya radial Nasional IV dan Nasional.

VI. Dalam kasus Vivenio, ia memiliki distribusi spasial aset yang sangat tinggi, tanpa Jarak antar properti diukur, dengan beberapa pengecualian, dalam kilometer.

A) Wilayah Metropolitan Madrid



B) Villa de Vallecas



C) Four Winds



Gambar 19: Distribusi portofolio perumahan SOCIMI (2) Testa, Vivenio dan Fidere di:

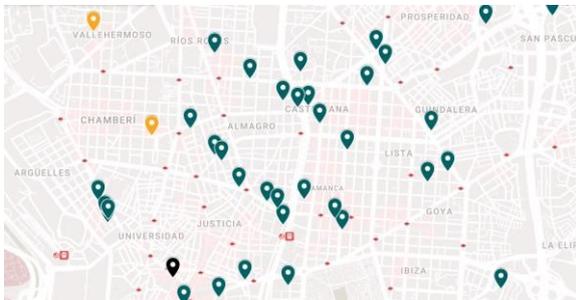
A) Ibu kota Madrid dan wilayah metropolitan, B) Contoh konsentrasi portofolio Fidere di Villa de Vallecas, C) Contoh konsentrasi portofolio Fidere di Cuatro Vientos. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan kompilasi properti di situs web perusahaan dan dokumen Pertumbuhan BME.

Situasi yang sama seperti yang ditunjukkan di Madrid juga terjadi pada properti-properti di Testa atau Vivenio di Barcelona. Demikian pula, distribusi spasial rumah Testa di wilayah Spanyol lainnya menunjukkan perilaku yang lebih terkait dengan peluang akuisisi aset residensial dibandingkan dengan konsentrasi aset yang disengaja di beberapa tempat.

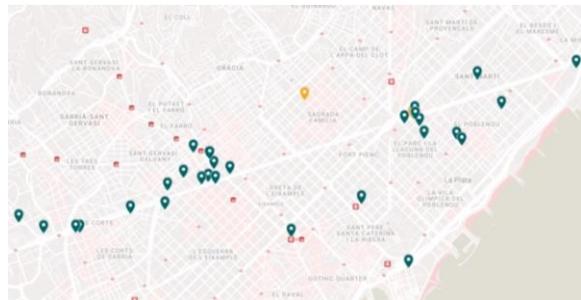
Penawaran yang didedikasikan untuk kantor

Berkenaan dengan pasokan yang didedikasikan untuk perkantoran, terdapat tingkat konsentrasi yang lebih intens, dengan Merlin Properties, Colonial dan Arima menginvestasikan 66,5% portofolio di Madrid dan 22% di Barcelona, sisa aset sebagian besar berlokasi di Paris (dalam kasus Colonial), di luar wilayah Spanyol. Di antara ketiga wilayah tersebut, mereka menyumbang 98,3% dari investasi di sektor ini. Konsentrasi ini juga sangat terkonsentrasi di masing-masing kota (Gambar 20), dengan pusat kota Madrid, serta kawasan industri di bagian utara dan di sekitar Bandara Madrid, yang diutamakan. Untuk Barcelona, distribusi mengikuti pola yang sama, dengan sebagian besar portofolio terdistribusi di sekitar Avenida de la Diagonal, dan juga di sekitar bandara Barcelona.

A) Kantor di pusat kota Madrid



B) Kantor di pusat kota Barcelona



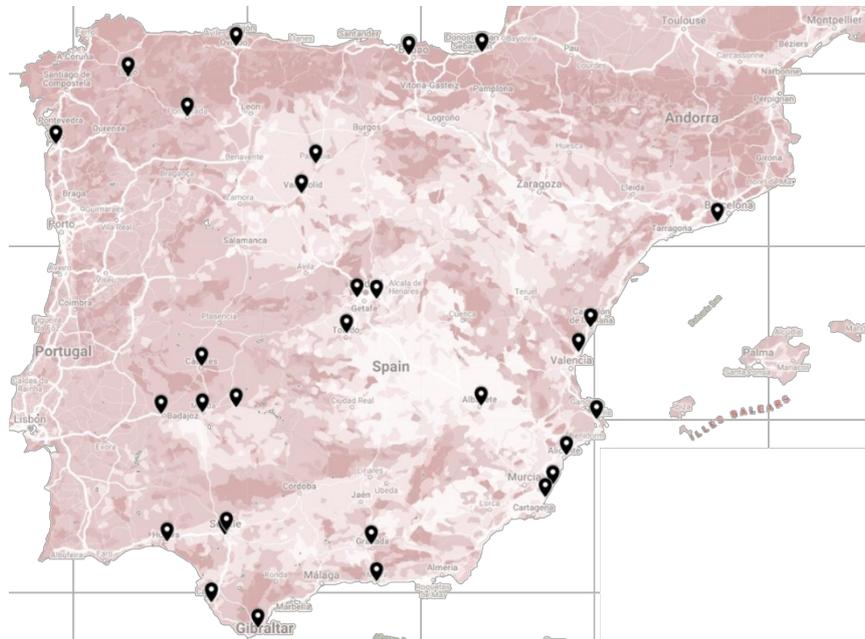
Gambar 20: Distribusi kantor-kantor dalam portofolio SOCIMIs Merin Properties, Inmobiliaria Colonial dan Arima. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan kompilasi properti di situs web perusahaan dan dokumen Pertumbuhan BME.

Situasi GMP di Madrid mengikuti kriteria distribusi yang sama, sebagian besar berada di dalam jalan lingkar M30 dan di sekitar poros Castellana. Hal ini juga mencakup investasi pada aset-aset tertentu di kota-kota seperti Lérida, Córdoba dan Sevilla.

Penawaran yang didedikasikan untuk pusat perbelanjaan

Berbeda dengan konsentrasi investasi residensial dan perkantoran, pusat perbelanjaan (Gambar 21) memiliki distribusi aset yang tinggi di seluruh negeri.

wilayah. Konsentrasi tertinggi tetap di Madrid dengan 14,3% dan Barcelona dengan 11,4%, diikuti oleh Alicante dan Valencia, keduanya dengan 8,6% dari investasi, tetapi dengan distribusi yang tinggi di mana, untuk 35 pusat perbelanjaan yang diamati, ada di 21 provinsi, dengan 7 dengan konsentrasi tertinggi menyumbang 60% dari portofolio.



Gambar 21: Distribusi pusat perbelanjaan dalam portofolio SOCIMI Lar España dan Castellana Properties. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan kompilasi properti di situs web perusahaan dan dokumen Pertumbuhan BME.

2.4. Diskusi

Hasilnya menunjukkan pertumbuhan SOCIMI di Spanyol, yang dalam satu dekade ini telah berubah dari tidak ada sama sekali di bawah peraturan tanpa insentif untuk investasi, menjadi berkembang menjadi lebih dari 25 miliar dalam hal kapitalisasi berkat pembebasan pajak untuk keuntungan dari penyewaan real estat. Sebuah model yang telah berhasil di Spanyol mengikuti kesuksesan yang sebelumnya dicapai di negara-negara maju lainnya, dengan Amerika Serikat memainkan peran utama sebagai promotor awal dan sebagai contoh pengembangan perusahaan-perusahaannya selama enam dekade.

Kasus Spanyol telah menunjukkan pertumbuhan yang serupa dengan Amerika Serikat, dengan penggabungan awal perusahaan-perusahaan yang didedikasikan untuk pengoperasian pusat perbelanjaan, logistik dan perkantoran, dalam model bisnis-ke-bisnis yang terkait dengan kondisi profitabilitas yang lebih tinggi. Selanjutnya, sektor-sektor lain dimasukkan, termasuk penyewaan hunian, yang secara progresif menjadi sektor utama di tingkat nasional. Sewa guna usaha ditawarkan dalam bentuk layanan antara lain

Hasil penelitian menunjukkan perilaku yang sesuai dengan hipotesis kerja, dimana akuisisi aset, distribusi dan manajemen selanjutnya mematuhi kriteria untuk memaksimalkan kinerja di pasar dengan mempertimbangkan tujuan masing-masing perusahaan. Hasil penelitian menunjukkan perilaku yang sesuai dengan hipotesis kerja, dimana akuisisi aset, distribusi dan manajemen selanjutnya mematuhi kriteria untuk memaksimalkan kinerja pasar mengingat tujuan masing-masing perusahaan. Dengan demikian, secara umum, terdapat konsentrasi aktivitas di kota-kota besar seperti Madrid dan Barcelona, yang memiliki pasar real estat yang lebih dinamis. Pada saat yang sama, setiap perusahaan mendistribusikan asetnya sesuai dengan pasarnya, menemukan distribusi spasial yang tinggi untuk pusat perbelanjaan, sementara pada saat yang sama menggabungkan konsentrasi dan distribusi dalam bisnis penyewaan hunian, tergantung pada pemiliknya.

Dalam menghasilkan profitabilitas SOCIMI yang diteliti, variasi dalam estimasi nilai aset memainkan peran penting dalam menghasilkan laba dan oleh karena itu dalam total profitabilitas yang diperoleh. Dengan demikian, pendapatan perusahaan berasal baik dari bisnis penyewaan properti yang sebenarnya maupun dari keuntungan yang diperoleh dari revaluasi aset. Dimasukkannya penilaian ini ke dalam laporan laba rugi memiliki dampak tingkat pertama karena merupakan hasil keuangan non-konsolidasi yang memodifikasi hasil bersih dari aktivitasnya dan menghasilkan kewajiban dalam distribusi dividen yang memodifikasi likuiditas perusahaan. Operasi ini berarti bahwa perusahaan tidak hanya didedikasikan untuk menawarkan layanan yang menarik bagi masyarakat, tetapi, seperti yang ditunjukkan oleh data, ini signifikan dalam kasus di mana pendapatan non-operasional lebih tinggi daripada tujuan perusahaan.

Ada beberapa alasan yang berkontribusi untuk memperbarui nilai aset sesuai dengan kondisi pasar, yang menunjukkan dalam neraca perusahaan representasi paling akurat dari situasi saat ini. Pada saat yang sama, ada motif lain yang mendukung hasil revaluasi yang diperoleh pada saat pembelian dan penjualan aset, dalam hal ini mewakili gambaran fakta-fakta konsolidasi dan bukan ekspektasi pasar. Pertentangan antara kedua konsep ini tidak menghalangi kita untuk mempertimbangkan bahwa imbal hasil keuangan non-konsolidasi yang ditunjukkan oleh perusahaan-perusahaan yang dianalisis memiliki pengaruh signifikan terhadap fungsi pasar dan hubungan antara profitabilitas dan risiko yang menjadi sasaran investasi.

Konversi aset tetap real estat menjadi aset likuid yang dapat diperdagangkan di pasar saham juga berdampak pada imbal hasil pasar karena penilaian aset-aset ini menjadi tergantung pada kriteria bisnis. Dengan demikian, ada peningkatan volatilitas yang tinggi yang bergantung pada ketergantungan yang lebih besar pada hasil yang dipublikasikan oleh perusahaan serta pada variasi elemen ekonomi makro. Tingkat

suku bunga

sangat meningkatkan kecepatan dampaknya terhadap pasar, karena ia melakukannya secara langsung pada aksi korporasi, menggantikan penundaan yang disebabkan oleh jeda waktu yang lama dalam pemberian kredit dan formalisasi transaksi pembelian dan penjualan aset.

Sektor publik muncul sebagai pemain kunci dalam proses ini karena memiliki kapasitas untuk memodifikasi kondisi profitabilitas aset real estat menurut pemiliknya. Kapasitas ini mengarah pada adanya situasi keseimbangan saat ini, tunduk pada ketidakpastian yang dihasilkan oleh kemungkinan bahwa peraturan tentang kepemilikan aset atau tingkat di mana aktivitas mereka terdaftar dapat dimodifikasi. Tindakan yang, mengingat empat peraturan khusus tentang SOCIMI yang diterbitkan dalam jangka waktu kurang dari 15 tahun, pada saat yang sama dengan peraturan khusus pasar real estat, menyulitkan untuk membuat perkiraan profitabilitas di sektor ini.

Laporan ini juga menyoroti peran dinamika populasi yang ada, termasuk penuaan secara umum, serta penurunan jumlah anak per wanita. Kondisi ini mendukung proses finansialisasi karena menyiratkan kecenderungan yang lebih besar untuk menjual aset real estat dalam bentuk hipotek terbalik atau kepemilikan kosong, solusi keuangan yang mungkin menguntungkan individu dalam hal ketersediaan tempat tinggal dan sewa yang disepakati, tetapi juga memodifikasi fungsi sistem ekonomi karena meningkatkan partisipasi perusahaan dalam kepemilikan tempat tinggal. Dalam hal ini, makalah ini tidak membahas tingkat keuntungan yang dihasilkan dari konsensus antara para pihak, tetapi lebih menyoroti pengalihan properti dari tangan perorangan ke badan hukum.

Pertimbangan peran yang lebih besar untuk badan hukum diharapkan dalam kondisi ekonomi saat ini. Ada dua elemen penting seperti preferensi untuk likuiditas dan kondisi yang berlaku dalam hal kebijakan fiskal. Dalam hal likuiditas, ada baiknya menyoroti fakta yang disebutkan dalam makalah ini tentang kemampuan untuk mengubah properti yang tidak likuid seperti real estat menjadi properti likuid seperti saham atau token perusahaan. Dalam hal ini, proses finansialisasi sektor real estat memungkinkan untuk meningkatkan likuiditas properti ini dan oleh karena itu diharapkan pasar, dengan hal-hal lain dianggap sama, akan mendorong peningkatan likuiditas ini. Untuk kasus kedua, dalam hal kebijakan pajak, perbedaannya terletak pada biaya yang terkait dengan kedua jenis properti, yang menunjukkan biaya yang sama dalam kaitannya dengan kepemilikan properti, tetapi biaya yang berbeda dalam hal eksploitasi, berdasarkan fakta bahwa dalam kasus perorangan, perpajakan didasarkan pada pendapatan yang dihasilkan pada periode tersebut, sedangkan dalam kasus badan hukum didasarkan pada hasil

laba atau rugi atas modal. Pengembalian diferensial dihasilkan tergantung pada kriteria kebijakan pajak dan oleh karena itu pada kepemilikan aset.

Selain itu, peran tujuan regulasi dalam kaitannya dengan memaksimalkan penggunaan sumber daya fisik dapat dipertimbangkan, yang menurutnya, dengan kondisi saat ini, kondisi penggunaan yang lebih tinggi dihasilkan di bawah model eksploitasi berbasis bisnis seperti penyewaan ruang angkasa daripada di bawah model kepemilikan tanpa aktivitas ekonomi terkait lainnya. Hal ini juga memiliki dampak makroekonomi karena eksploitasi ruang angkasa meningkatkan Produk Domestik Bruto suatu negara dalam bentuk pembayaran sewa, sementara kepemilikan aset tersebut berkontribusi lebih kecil terhadap neraca nasional, terutama karena elemen-elemen yang terkait dengan pemeliharaan dan persediaan. Sejalan dengan alasan di atas, keuntungan efisiensi dari efek eksploitasi badan hukum harus mengarah pada penurunan harga berdasarkan penggunaan ruang yang maksimal, yang berarti peningkatan kesejahteraan warga negara.

Berbeda dengan kriteria efisiensi yang didasarkan pada eksploitasi ruang angkasa secara komersial, terdapat efek sebaliknya yang berasal dari dua elemen: pertama, pengurangan insentif untuk eksploitasi yang berasal dari regulasi dan kebijakan fiskal, yang membatasi kemungkinan keuntungan dan oleh karena itu, daya tarik bisnis yang memungkinkan untuk dikembangkan di ruang angkasa. Hal ini menyiratkan kebijakan tersebut. Kedua, peningkatan nilai ruang yang diharapkan dari waktu ke waktu yang terkait dengan konsentrasi penduduk dan pertumbuhan ekonomi. Aspek ini diterjemahkan ke dalam aktivitas spekulatif dengan kapasitas untuk menghasilkan keuntungan terlepas dari keputusan eksploitasi yang diambil.

Semua hal di atas menunjukkan bahwa ada pertimbangan efisiensi yang dapat diambil untuk meningkatkan kondisi peningkatan akuisisi ruang oleh badan hukum, tetapi pada saat yang sama ada pertimbangan ke arah yang berlawanan yang membatasi efisiensi ini dan bahkan berkontribusi pada promosi sifat spekulatif investasi real estat. Singkatnya, pertimbangan yang dapat menyebabkan peningkatan intervensi publik yang mendistorsi pasar dan memunculkan inefisiensi yang sebelumnya tidak ada.

Perlu dicatat bahwa meskipun semua alat pasar yang dianalisis semakin penting, saat ini mereka memiliki pangsa yang rendah dari total sektor real estat. Dampak SOCIMI tidak mewakili 1% dari aset real estat Spanyol, jumlah yang tetap dapat tumbuh dalam kondisi yang serupa dengan yang ditunjukkan oleh pasar AS di mana kapitalisasi telah melebihi

2,5% dan di mana pertumbuhan sektor ini dimulai beberapa dekade setelah peluncuran regulasinya. Dalam hal ini, kepentingan pekerjaan ini bukan pada situasi pasar saat ini, melainkan pada perilaku dan tren yang ditunjukkan serta pengaruhnya terhadap distribusi aset real estat di masa depan.

Akhirnya, harus ditunjukkan bahwa peran pengusaha dan manajer perusahaan yang dianalisis di sini yang didedikasikan untuk sektor real estat didasarkan pada pencapaian profitabilitas maksimum untuk pemegang saham mereka; mereka adalah para profesional yang berusaha untuk memaksimalkan hasil mereka, suatu kondisi di mana mereka menganalisis peluang pasar, mengakuisisi properti dalam kondisi terbaik dan mengelolanya dengan tujuan mencapai profitabilitas maksimum di pasar. Dalam kondisi ini, kami mengamati para profesional yang berfokus pada keberhasilan pekerjaan mereka di bawah aturan ekonomi yang diberikan yang menemukan dan mengeksploitasi peluang, yang banyak di antaranya merupakan hasil dari kegagalan sektor publik dalam mempengaruhi sistem harga dan memodifikasi keputusan dari agen-agen lain dalam perekonomian.

2.5. Kesimpulan

Proses finansialisasi aset real estat, yang dipahami sebagai konversi aset yang secara tradisional memiliki kekakuan pasar yang lebih besar menjadi aset likuid yang dapat diinvestasikan melalui entitas yang terdaftar di bursa saham, memiliki implikasi penting bagi organisasi masyarakat. Pencarian model profitabilitas dari waktu ke waktu yang memberikan jaminan kepada para pemegang saham tentang pertumbuhan investasi mereka menjadi model yang lebih disukai daripada proses investasi dan penjualan aset secara ad hoc, yang dapat menawarkan keuntungan yang signifikan, tetapi juga menunjukkan risiko dan ketidakpastian yang tinggi. Dengan demikian, model penyewaan aset real estat, berkat stabilitas harga sewanya, menjadi lebih disukai. Ini adalah proses yang mirip dengan yang dikembangkan di industri lain di mana langganan ke layanan yang menghasilkan pendapatan tetap bagi perusahaan dan menggantikan penjualan dan pengiriman properti yang bernilai tinggi. Contohnya termasuk penyimpanan awan, langganan ke platform audio-visual online, penyewaan kendaraan atau model penyewaan.

Berbeda dengan model-model yang disebutkan di atas, yang sangat terintegrasi ke dalam masyarakat, finansialisasi sektor real estat dapat dianggap masih dalam tahap awal. Mayoritas rumah masih berada di tangan orang-orang yang tinggal di dalamnya,

Alejandro Segura de la Cal

sementara kapitalisasi semua SOCIMI, sebagai eksponen maksimum dari proses tersebut, masih dalam tahap awal.

kurang dari 3% dari PDB Spanyol. Analisis ini menyoroti pertumbuhan signifikan yang dicapai oleh SOCIMI di Spanyol, distribusi sektoral dan teritorial mereka, serta kapasitas mereka untuk menghasilkan keuntungan di bawah kriteria penyewaan properti mereka, serta di bawah kriteria revaluasi aset real estat.

Evolusi menuju model konsumsi di mana hubungan dengan kepemilikan hilang demi penggunaan sesuai permintaan mungkin memiliki efek positif dalam hal efisiensi penggunaan aset, tetapi juga mengkondisikan jenis masyarakat yang terbentuk. Fakta bahwa model-model ini digerakkan oleh otoritas publik melalui penciptaan kondisi yang menguntungkan akan mendistorsi pasar demi tujuan-tujuan yang hasilnya justru sebaliknya. Dalam hal ini, masuknya investasi yang dihasilkan dari peningkatan likuiditas aset mengarah pada peningkatan kapitalisasi, yang dapat menyebabkan peningkatan harga untuk mempertahankan profitabilitas pasar atau penurunan profitabilitas.

3. RUMAH TANGGA DALAM PROSES KAPITALISASI

Situasi yang diuraikan dalam bab sebelumnya menunjukkan pertumbuhan model bisnis berdasarkan kepemilikan properti sewa, model yang dengan sendirinya dapat dilihat sebagai hal positif dalam hal membawa likuiditas dan fleksibilitas ke pasar, tetapi pada saat yang sama berimplikasi pada gaya hidup dan masyarakat yang dibentuk olehnya.

Untuk melanjutkan analisis, perlu untuk memahami evolusi ketersediaan perumahan di Spanyol, mempelajari efek dari pertumbuhan konstruksi dan harga perumahan dan menganalisis hubungan mereka dengan dinamika populasi. Di antara dinamika yang berdampak pada tren pertumbuhan finansialisasi adalah, di satu sisi, penuaan populasi dalam masyarakat dengan piramida penduduk terbalik⁵⁵ di mana kebutuhan perumahan sangat berbeda antar generasi, di sisi lain, peningkatan jumlah modal perumahan yang tersedia di masyarakat⁵⁶ dan, ketiga, peningkatan jumlah rumah yang tersedia di masyarakat.

⁵⁵ Menurut data dari 'Estadística del Padrón Continuo' dari INE pada tanggal 1 Januari 2022, usia dengan populasi tertinggi di Spanyol adalah 45 tahun dengan 818.000 orang, sementara usia 18 tahun adalah 493.000 dan usia 1 tahun adalah 341.000.

⁵⁶ Menurut 'Global Wealth Report 2022' yang disiapkan oleh Credit Suisse, kekayaan dunia akan mencapai 463,6 triliun dolar pada akhir tahun 2021, yang juga mengindikasikan adanya pertumbuhan tahunan sebesar 6,6% di seluruh dunia selama dua dekade pertama abad ke-21.

perubahan konsepsi rumah sebagai hasil dari perkembangan teknologi, yang memperluas kemungkinan untuk bersantai dan bekerja.

Bab ini menganalisis proses kapitalisasi sektor real estat dari fundamental dasarnya, yang meliputi perubahan harga pembelian rumah, peningkatan stok rumah, perubahan populasi, efek penuaan populasi dan perpindahan rumah tangga dari model kepemilikan ke model sewa.

3.1. Pendahuluan

Perumahan di Spanyol secara tradisional dikaitkan dengan konsep investasi oleh warga negara yang lebih memilihnya sebagai sarana menabung dibandingkan dengan bentuk tabungan lain yang lebih dinamis, termasuk saham, sebuah situasi yang dapat dilihat pada tingkat kepemilikan rumah yang tinggi sehubungan dengan jumlah orang yang tinggal di akomodasi sewaan⁵⁷, yang kemudian dikaitkan dengan konsep keamanan yang melekat pada negara kesejahteraan, sesuai dengan apa yang dinyatakan oleh (Conley & Gifford 2006) (Echaves dan Navarro 2018).

Dapat dianggap bahwa preferensi ini tidak hanya disebabkan oleh pertanyaan tentang keputusan perumahan berdasarkan kriteria investasi dan konsumsi (Anari & Kolari 2022), tetapi sebagian besar disebabkan oleh pertanyaan ekonomi-sosial tentang sulitnya mendapatkan rumah dengan dasar bahwa "sampai seseorang memiliki stabilitas ekonomi tertentu dan tidak mencapai pendapatan tertentu -siapa pun yang dapat mencapainya- tidak mungkin untuk memiliki sumber daya non-keuangan dalam jumlah tersebut" (Nasarre Aznar 2016)⁵⁸.

Dalam kondisi seperti ini, kami menemukan kesulitan bagi kaum muda untuk mengakses kepemilikan rumah (Echaves 2016), sebuah situasi yang ditunjukkan di satu sisi dengan tingginya biaya akses pada tahap awal karir kerja⁵⁹ dan di sisi lain dengan tingginya kewajiban pembayaran sehubungan dengan sewa yang harus dibayar ketika menandatangani pinjaman hipotek⁶⁰. Di antara kedua alasan tersebut, kesulitan mengumpulkan modal awal untuk mendapatkan hipotek menjadi batasan yang menentukan, yang mengarah pada peningkatan permintaan untuk menyewa, peningkatan harga sewa dan, oleh karena itu, peningkatan biaya sewa dan, oleh karena itu, peningkatan biaya sewa.

⁵⁷ Lihat 'Statistik Perumahan' pada 18 September 2020 yang diterbitkan oleh Eursotat, yang menunjukkan bahwa pada tahun 2018 lebih dari tiga perempat rumah tangga Spanyol memiliki rumah. Angka ini lebih tinggi daripada rata-rata Uni Eropa, serta negara-negara seperti Jerman, Inggris, Prancis, dan Italia.

⁵⁸ hal. 53, Menurut sampel tentang alasan untuk menyewa, hanya 30% dari tanggapan yang menunjukkan preferensi untuk menyewa, sementara penyewa yang lain merasa sulit untuk membeli rumah.

⁵⁹ Karena adanya keharusan untuk memiliki uang muka minimum 20% dari nilai properti serta jumlah pajak yang harus dibayarkan dalam prosesnya.

⁶⁰ Lihat 'Emancipation Observatory' untuk paruh kedua tahun 2022 yang diterbitkan oleh Dewan Pemuda Spanyol, yang

Alejandro Segura de la Cal

menunjukkan bahwa biaya akses ke kepemilikan rumah adalah 84,2% untuk pekerja berupah berusia 16 hingga 24 tahun, 53,4% untuk mereka yang berusia 25 hingga 29 tahun, dan 45,7% untuk mereka yang berusia 30 hingga 34 tahun. Angka-angka ini lebih tinggi dari angka maksimum 40% yang direkomendasikan oleh Bank of Spain.

tekanan ke atas pada harga rumah sebagai alat investasi (Byrne 2019). Pada saat yang sama, emansipasi kaum muda dari rumah keluarga ^{ditunda}⁶¹.

Di sisi lain, kondisi para lansia ketika menghadapi masa tua, sebuah situasi yang menimbulkan pertanyaan tentang penggunaan semua tabungan yang dihasilkan sepanjang hidup. Prospek ketidakseimbangan dalam sistem pensiun mengarah pada pertimbangan untuk menjadikan rumah sendiri sebagai sumber penghasil pendapatan (Atance et al. 2021) melalui alat seperti hipotek terbalik (Alai et al. 2014) atau kepemilikan kosong, situasi yang memungkinkan likuiditas saat ini dapat diperoleh dengan imbalan komitmen keuangan jangka panjang, bahkan sampai pada pengalihan kepemilikan.

Untuk mengurangi beban akses terhadap perumahan, pemerintah cenderung melakukan intervensi terhadap pasar perumahan dengan metode dan hasil yang berbeda, seperti yang ditunjukkan oleh perbedaan anggaran daerah di Spanyol (Echaves & Navarro 2018). Dengan demikian, kesimpulan dari (Olea et al. 2019) menunjukkan adanya hubungan antara negara dan perumahan di bawah pertimbangan: pembiayaan publik untuk properti pribadi, penggunaan perumahan untuk promosi ekonomi dan bukan sebagai kebijakan sosial atau hak asasi manusia, atau pertimbangan perumahan sebagai aset real estat.

3.2. Stok Modal Perumahan di Spanyol 2001-2022

Studi tentang proses kapitalisasi sektor real estat memerlukan analisis nilai saat ini dari stok perumahan dan dinamika kapitalisasinya dari waktu ke waktu, sebagai kontribusi terhadap pembaharuan parsial dari data yang ditunjukkan dalam karya (Uriel Jiménez dkk., 2009) di mana informasi untuk periode 1990 - 2007 dianalisis secara lebih ekstensif. Sumber data yang sama dan Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan telah digunakan, dan informasi mengenai evolusi makromagnitudo telah dilengkapi dengan data dari Eurostat.

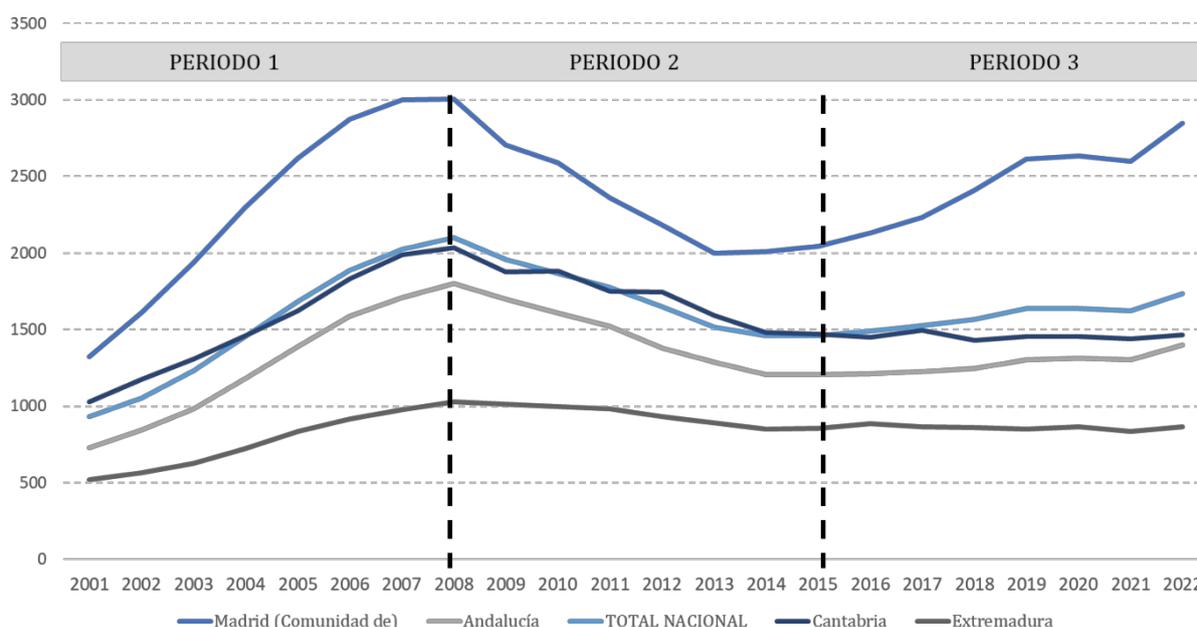
Ini adalah studi tentang data agregat yang menganalisis tren pasar secara umum. Nilai-nilai yang dipilah-pilah kemudian dibedakan menurut elemen-elemen yang berbeda seperti teknis (Potepan 1996), sosio-ekonomi, atau situasional (Capozza et al. 1989), yang perubahannya tercermin pada nilai agregat masing-masing wilayah.

⁶¹ Lihat: '*Kapan Orang Muda Eropa meninggalkan rumah orang tua mereka*' yang diterbitkan pada 5 September 2023 oleh Eurostat. Ini menunjukkan usia 26,4 tahun untuk emansipasi kaum muda, angka yang melebihi 30 tahun untuk delapan

negara termasuk Spanyol.

3.2.1. Peningkatan Harga Perumahan 2001 - 2022

Pertumbuhan harga rumah di Spanyol selama awal abad ke-21 ditandai dengan jelas oleh tiga periode: periode pertama antara tahun 2001 dan 2008 di mana terjadi kenaikan harga yang tinggi yang melebihi angka 10% di tingkat nasional dan juga di 12 dari 17 Komunitas Otonomi Spanyol (CCAA), periode kedua antara tahun 2008 dan 2015 di mana terjadi koreksi harga, dan periode ketiga di mana terjadi disparitas yang besar antara CCAA yang memiliki pertumbuhan tahunan hampir 5% dan yang lainnya yang pertumbuhannya hampir nol, lihat Gambar 22.



Gambar 22: Evolusi harga pembelian rumah di Spanyol antara tahun 2001 dan 2022, pemilihan Daerah Otonom termasuk yang memiliki harga tertinggi (Madrid) dan terendah (Extremadura) pada tahun 2022, serta yang memiliki populasi tertinggi (Andalusia) dan populasi terendah (Cantabria). Sumber: elaborasi sendiri berdasarkan data dari 'Estimación del Parque de Viviendas' dari 'Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana'.

Data yang ditunjukkan pada Tabel 9 menunjukkan evolusi harga per meter persegi antara tahun 2001 dan 2022, dirinci berdasarkan Daerah Otonomi. Pertama, dapat dilihat bahwa pada tahun 2001, perbedaan antara Daerah Otonomi dengan harga tertinggi dan terendah adalah 1.044 euro, selisih yang melebar menjadi 1.982 pada akhir periode. Situasi ini dapat dilihat pada tingkat pertumbuhan harga, dengan Komunitas Madrid menunjukkan harga tertinggi pada tahun 2022, dengan akumulasi pertumbuhan tahunan rata-rata 3,72%, sementara Extremadura memiliki harga terendah di awal dan akhir periode, dengan tingkat pertumbuhan rata-rata 2,5%, dan Castilla y León menunjukkan tingkat pertumbuhan terendah, dengan 1,02%. Akumulasi tingkat pertumbuhan menyiratkan peningkatan lebih dari 100% pada harga untuk Madrid

(109%), pada saat yang sama dengan pertumbuhan terendah untuk Castilla y León (24%) dan La Rioja (28%).

Berkenaan dengan pertumbuhan parsial selama periode tersebut, tiga fase dari tujuh tahun ditandai dengan jelas, dengan yang pertama memiliki pertumbuhan yang cepat sebesar 12,3% per tahun untuk seluruh negara, yang kedua sebagai periode resesi dengan penurunan harga rata-rata 5,1% per tahun, dan akhirnya periode ketiga adalah periode yang menunjukkan tren pertumbuhan yang tidak merata antar wilayah termasuk tingkat di sekitar 0% per tahun dan yang lainnya mendekati 5%.

	HARGA M ² ¹		PERTUMBUHAN PARSIAL (CAGR) ²			CREC TOTAL
	2001	2022	2001-2008	2008-2015	2015-2022	CAGR ⁰¹⁻²²³
Andalusia	726	1.400	13,8%	-5,5%	2,1%	3,2%
Aragon	893	1.259	11,9%	-6,9%	0,8%	1,6%
Asturias (Kerajaan)	897	1.304	10,2%	-4,7%	0,4%	1,8%
Kepulauan Balearic	1.248	2.611	9,9%	-3,5%	4,8%	3,6%
Kepulauan Canary	1.049	1.595	8,3%	-4,8%	2,9%	2,0%
Cantabria	1.026	1.465	10,3%	-4,5%	-0,1%	1,7%
Castilla y León	844	1.045	8,8%	-5,3%	0,0%	1,0%
Castilla-La Mancha	648	913	12,2%	-6,8%	0,5%	1,6%
Catalonia	1.179	2.160	11,1%	-5,5%	3,9%	2,9%
Komunitas Valencia	741	1.320	12,4%	-5,6%	2,3%	2,8%
Extremadura	518	865	10,3%	-2,6%	0,2%	2,5%
Galicia	768	1.237	10,8%	-4,2%	0,8%	2,3%
Madrid (Komunitas)	1.322	2.846	12,4%	-5,4%	4,8%	3,7%
Murcia (Wilayah dari)	621	1.045	14,6%	-6,9%	0,9%	2,5%
Navarra (Comunidad Foral de)	1.100	1.510	6,9%	-4,1%	2,1%	1,5%
Negara Basque	1.562	2.502	10,0%	-3,3%	0,6%	2,3%
Rioja (La)	881	1.129	9,3%	-5,6%	0,4%	1,2%
TOTAL NASIONAL	930	1.734	12,3%	-5,1%	2,5%	3,0%

Tabel 9: Evolusi harga pembelian rumah di Spanyol menurut Daerah Otonomi. 1Harga rata-rata per meter persegi untuk setiap Daerah Otonomi. 2Pertumbuhan tahunan harga rumah menurut Daerah Otonom, dibagi menjadi tiga periode dengan tren yang berbeda. 3Pertumbuhan harga tahunan untuk seluruh periode yang dianalisis antara tahun 2001 dan 2022. Sumber: elaborasi sendiri berdasarkan data dari 'Estimación del Parque de Viviendas' dari 'Ministerio de transportes, movilidad y Agenda Urbana'.

3.2.2. Pertumbuhan Stok Perumahan 2001 - 2022

Berkenaan dengan pertumbuhan stok perumahan di Spanyol, data menunjukkan pertumbuhan rata-rata berkelanjutan sebesar 1,16% per tahun selama periode tersebut, yang bagaimanapun juga menyajikan dua fase, yang pertama dari 2001 hingga 2008 dengan akumulasi pertumbuhan tahunan sebesar 2,24%, dan yang kedua dari 2008 hingga 2021 dengan pertumbuhan 0,63%. Perubahan dalam pertumbuhan stok perumahan memiliki perilaku yang lebih progresif sehubungan dengan yang diamati pada harga, mempertahankan proses penurunan dari tahun 2008 yang berlangsung selama lima tahun hingga 2013, sebuah situasi yang khas dalam skala waktu proses konstruksi dan pemenuhan persyaratan kelayakan huni.

Tabel 10 menunjukkan peningkatan stok perumahan selama periode tersebut, yang sekali lagi menunjukkan perbedaan regional yang besar, sementara stok perumahan di Wilayah Murcia tumbuh sebesar 43%, atau di Castilla-La Mancha sebesar 37%, dalam kasus Madrid dan Barcelona, pertumbuhannya lebih kecil secara relatif karena basis awal yang besar, masing-masing sebesar 21% dan 18%.

	SAHAM ²⁰⁰¹¹	SAHAM ²⁰²²²	INCR. ²⁰⁰¹⁻²⁰²²³	CAGR ²⁰⁰¹⁻²⁰²²⁴
Andalusia	3.554.198	4.706.234	1.152.036	1,3%
Aragon	657.555	846.431	188.876	1,2%
Asturias (Kerajaan)	524.336	678.652	154.316	1,2%
Kepulauan Balearic	504.041	658.589	154.548	1,3%
Kepulauan Canary	855.022	1.094.330	239.308	1,2%
Cantabria	286.901	386.140	99.239	1,4%
Castilla y León	1.455.050	1.837.704	382.654	1,1%
Castilla-La Mancha	988.555	1.354.924	366.369	1,5%
Catalonia	3.328.120	3.940.622	612.502	0,8%
Komunitas Valencia	2.558.691	3.304.752	746.061	1,2%
Extremadura	575.284	701.807	126.523	1,0%
Galicia	1.312.496	1.763.143	450.647	1,4%
Madrid (Komunitas)	2.482.885	2.998.245	515.360	0,9%
Murcia (Wilayah dari)	595.319	848.361	253.042	1,7%
Navarra (Comunidad Foral de)	261.147	335.724	74.577	1,2%
Negara Basque	892.009	1.085.029	193.020	0,9%
Rioja (La)	156.769	212.935	56.166	1,5%
TOTAL NASIONAL	21.033.759	26.811.833	5.778.074	1,2%

Tabel 10: evolusi stok perumahan di Spanyol menurut Komunitas Otonom. 1Stok perumahan menurut Komunitas Otonom pada tahun 2001, 2Stok perumahan menurut Komunitas Otonom pada tahun 2022, 3Pertumbuhan perumahan selama periode tersebut, 4Laju pertumbuhan tahunan stok perumahan. Sumber: elaborasi sendiri berdasarkan data dari 'Estimasi Stok Perumahan' dari 'Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan'.

3.2.3. Peningkatan Stok Modal Perumahan di Spanyol

Dengan mempertimbangkan hasil yang ditunjukkan pada pertumbuhan harga rumah dan stok perumahan di Spanyol, pertumbuhan stok perumahan selama periode tersebut dapat dihitung, dengan asumsi bahwa ukuran stok perumahan di berbagai wilayah tetap stabil. Dalam skenario ini, di tingkat nasional, ekuitas perumahan telah tumbuh pada tingkat tahunan sebesar 4,21%, yang menyiratkan bahwa nilai stok perumahan berlipat ganda setiap 17 tahun, tiga kali lipat setiap 27 tahun, dan empat kali lipat sebelum usia 34 tahun.

Tabel 11 menunjukkan hubungan antara pertumbuhan Produk Domestik Bruto per kapita (PDB pc) dengan pertumbuhan harga rumah sebagai indikator kenaikan biaya relatif pembelian rumah (I), dalam bentuk:

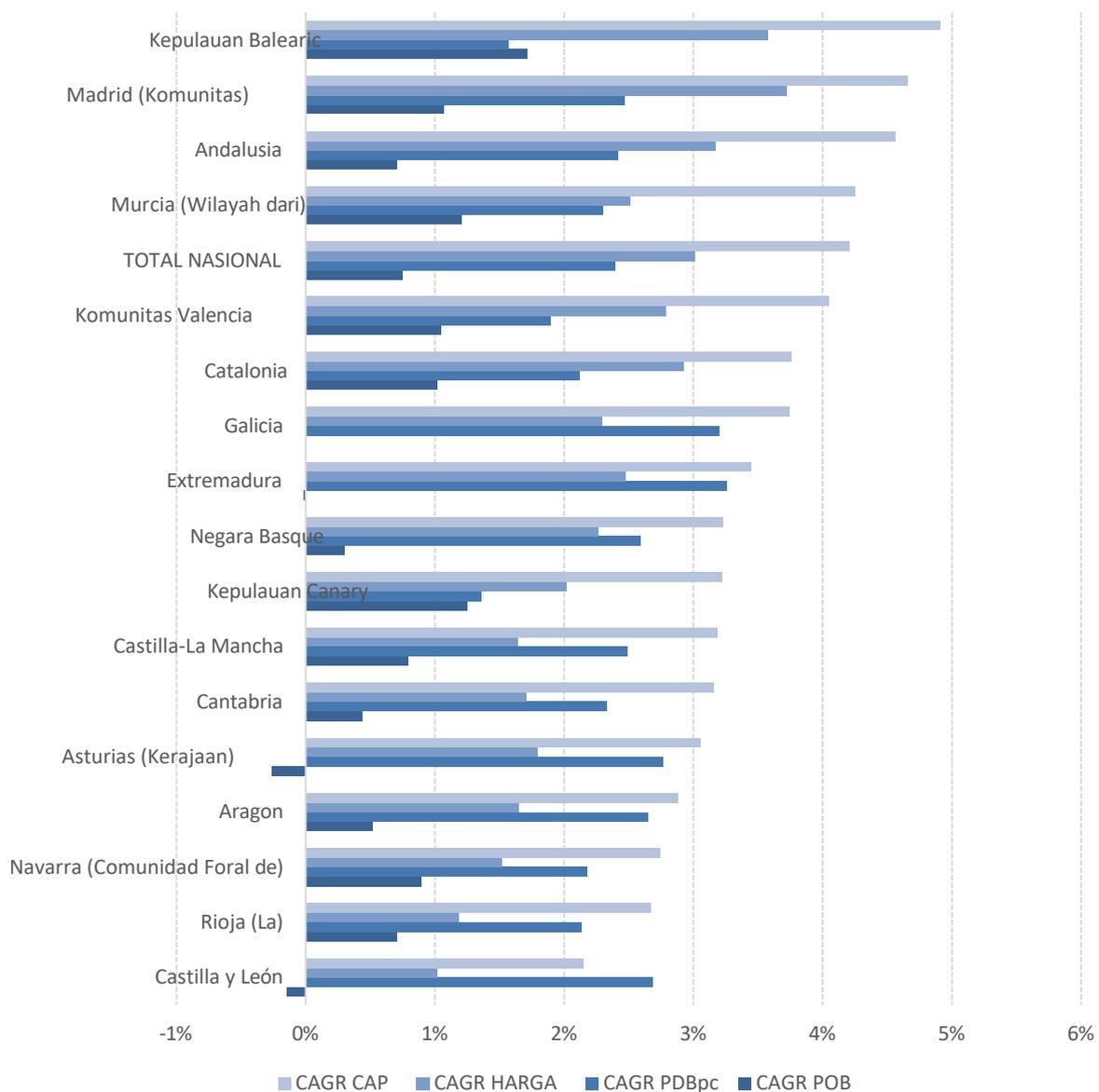
$$I = \text{CAGR Harga} - \text{CAGR PDB pc}$$

Hal ini menunjukkan bahwa dalam kasus Kepulauan Balearic (2%), Madrid (1,3%) dan Valencia (0,9%) biaya perumahan telah meningkat pada tingkat yang lebih tinggi daripada pertumbuhan pendapatan penduduk, sementara sebaliknya, dalam kasus Castilla y León (-1,7%), Aragón (-1%) dan Asturias (-1%) yang terjadi justru sebaliknya, dengan sewa tumbuh lebih cepat daripada harga rumah selama periode tersebut.

	CAGR POB	CAGR PDBpc	HARGA CAGR	SAHAM CAGR	CAP CAGR	I
Kepulauan Balearic	1,71%	1,6%	3,6%	1,3%	4,91%	2,0%
Madrid	1,07%	2,5%	3,7%	0,9%	4,66%	1,3%
Komunitas Valencia	1,05%	1,9%	2,8%	1,2%	4,05%	0,9%
Catalonia	1,02%	2,1%	2,9%	0,8%	3,76%	0,8%
Andalusia	0,71%	2,4%	3,2%	1,3%	4,56%	0,8%
Kepulauan Canary	1,25%	1,4%	2,0%	1,2%	3,22%	0,7%
TOTAL NASIONAL	0,75%	2,4%	3,0%	1,2%	4,21%	0,6%
Murcia	1,21%	2,3%	2,5%	1,7%	4,25%	0,2%
Negara Basque	0,30%	2,6%	2,3%	0,9%	3,23%	-0,3%
Cantabria	0,44%	2,3%	1,7%	1,4%	3,16%	-0,6%
Navarre	0,89%	2,2%	1,5%	1,2%	2,74%	-0,7%
Extremadura	-0,02%	3,3%	2,5%	1,0%	3,45%	-0,8%
Castilla-La Mancha	0,79%	2,5%	1,6%	1,5%	3,18%	-0,8%
Galicia	0,00%	3,2%	2,3%	1,4%	3,75%	-0,9%
Rioja	0,71%	2,1%	1,2%	1,5%	2,67%	-0,9%
Asturias	-0,26%	2,8%	1,8%	1,2%	3,05%	-1,0%
Aragon	0,52%	2,6%	1,6%	1,2%	2,88%	-1,0%
Castilla y León	-0,14%	2,7%	1,0%	1,1%	2,15%	-1,7%

Tabel 11: evolusi kapitalisasi stok perumahan di Spanyol, periode 2001-2022 menurut Daerah Otonom (diurutkan berdasarkan kapitalisasi), serta indikator sosio-ekonomi utama, rata-rata pertumbuhan tahunan ¹Populasi, ²PDB, ³Harga per meter persegi, ⁴Stok perumahan, ⁵Kapitalisasi stok perumahan. Sumber: elaborasi sendiri dengan menggunakan data dari 'Estimasi Stok Perumahan' dari 'Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan'.

Gambar 23 menunjukkan hasil dalam urutan peningkatan kapitalisasi stok perumahan di berbagai Daerah Otonom. Dapat dilihat bahwa dalam kasus Kepulauan Balearic, Komunitas Madrid, Komunitas Valencia, Catalonia, Kepulauan Canary dan Wilayah Murcia, terdapat pertumbuhan populasi dengan tingkat yang lebih tinggi dari 1% per tahun, dan di semua wilayah tersebut, kecuali di Murcia, hubungan antara harga per meter persegi perumahan dan PDB meningkat dengan tingkat yang lebih tinggi daripada rata-rata nasional. Dalam kasus Murcia, keberadaan nilai yang lebih rendah bertepatan dengan akumulasi pertumbuhan stok modal perumahan tertinggi di semua wilayah, yaitu 1,7% per tahun. Di sisi lain, semua wilayah dengan tingkat pertumbuhan penduduk kurang dari 1% menunjukkan penurunan nilai 'I' sebagai biaya relatif untuk memperoleh perumahan. Hubungan antara nilai 'I' dan pertumbuhan penduduk memiliki koefisien korelasi sebesar 0,8%.



Gambar 23: Evolusi kapitalisasi stok perumahan di Spanyol, periode 2001-2022 menurut Daerah Otonom (diurutkan berdasarkan kapitalisasi), serta indikator sosio-ekonomi utama. Sumber: elaborasi sendiri berdasarkan data dari 'Estimasi Stok Perumahan' dari 'Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan'.

Berbeda dengan kenaikan 500% yang ditunjukkan oleh (Uriel Jimenez et al 2009)⁶² untuk periode 1990-2007, di mana tingkat perubahan tahunan rata-rata melebihi 9% untuk sebagian besar Daerah Otonom, dalam kasus ini tingkat pertumbuhan rata-rata adalah 4,21% per tahun, dengan tingkat akumulasi 138% selama 21 tahun yang dianalisis, tingkat yang jauh lebih rendah yang tetap saja terjadi pada perekonomian yang telah terjadi perluasan stok perumahan yang signifikan dan pertumbuhan harga.

dalam jangka waktu yang panjang. Peningkatan nilai absolut dari titik awal menyebabkan penurunan tingkat pertumbuhan relatif.

3.3. Populasi yang Menua dalam Proses Finansialisasi

Kondisi kehidupan lansia telah berkembang selama beberapa dekade terakhir. Peningkatan usia harapan hidup penduduk, bersama dengan dinamika kependudukan yang telah disebutkan sebelumnya, seperti peningkatan jumlah anak yang tinggal di rumah keluarga, pengurangan jumlah anak per keluarga, atau pekerjaan semua orang dewasa di dalam unit keluarga, berarti bahwa kondisi yang harus dihadapi oleh para lansia di hari tua mereka berbeda dengan kondisi yang dihadapi oleh generasi sebelumnya. Dalam hal ini, pasar menciptakan model-model di mana layanan khusus ditawarkan untuk kelompok orang yang membutuhkannya, sebuah pasar yang menyesuaikan penawarannya dengan kebutuhan orang-orang yang membutuhkan jenis perawatan tertentu. Untuk memenuhi biaya perawatan ini, kami menemukan dalam banyak kasus, kebutuhan untuk menambah pensiun dan tabungan yang paling likuid yang tersedia dengan pendapatan alternatif dari tabungan properti.

Situasi ini menyiratkan bahwa lansia berada dalam situasi di mana mereka harus menghadapi pengeluaran yang signifikan untuk mempertahankan kualitas hidup sebaik mungkin (Friedman 1957)⁶³ melalui kombinasi pendapatan yang dapat dibelanjakan dan disinvestasi tabungan yang dihasilkan selama masa kerja mereka (Modigliani & Brumberg 1954), selain itu, peran lansia yang tidak memiliki keturunan menimbulkan perilaku yang berbeda terkait dengan keinginan untuk meninggalkan warisan (Modigliani 1986). Sebuah masalah yang tidak hanya mempengaruhi pemilik dan mereka yang tertarik untuk meningkatkan kondisi kehidupan mereka, tetapi juga, mengingat adanya piramida penduduk yang terbalik, keputusan yang diambil oleh lansia tentang properti mereka dapat berdampak pada keseluruhan distribusi properti mereka dan oleh karena itu pada dunia yang diwarisi oleh keturunan mereka.

Dalam konteks yang dijelaskan di atas, real estat menjadi alat untuk menyalurkan pendapatan melalui format divestasi yang berbeda yang memungkinkan suatu aset dijual dalam kondisi yang dapat menggabungkan kenikmatan aset dan generasi anuitas bagi penjual. Hal ini menyebabkan munculnya berbagai bentuk seperti hipotek terbalik, kepemilikan kosong, dan anuitas seumur hidup. Dengan cara yang sama, ada solusi yang ditujukan untuk menjamin aliran pendapatan bagi pemilik yang tidak dapat bertanggung jawab atas pengelolaan properti mereka, dalam bentuk persewaan terjamin yang dapat mencakup operasi jual beli. Elemen utama dari

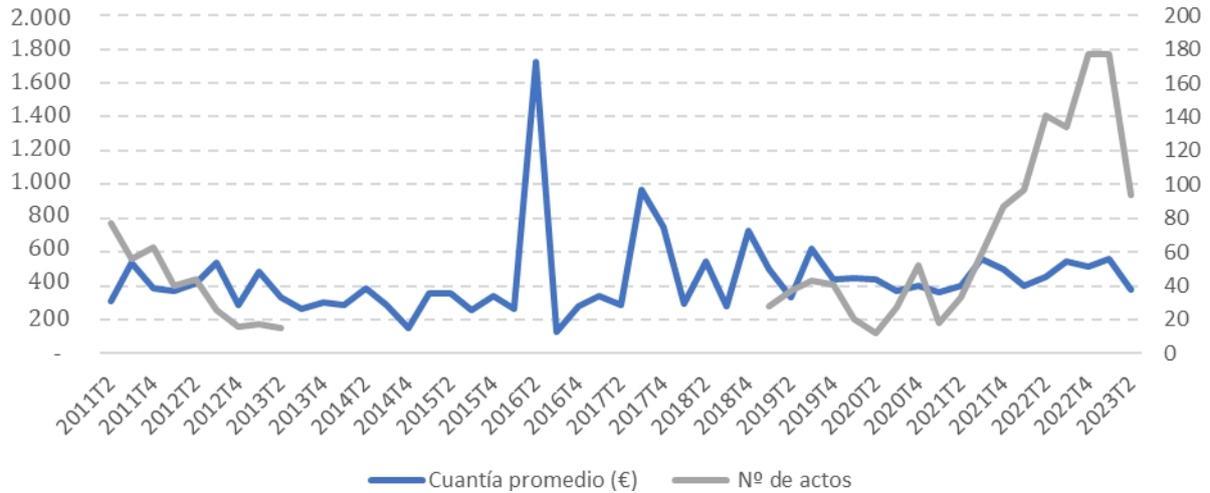
⁶³ Bab III, hal. 20-25

Masalah utama untuk operasi ini dalam kaitannya dengan analisis saat ini adalah identifikasi kepemilikan aset. Alternatif yang ditunjukkan cenderung menggeser kepemilikan aset dari individu yang lebih tua ke platform investasi terstruktur yang berorientasi pada penciptaan nilai pemegang saham, yaitu menghasilkan likuiditas dari aset real estat. Tiga kasus utama dijelaskan di bawah ini.

1. **Hipotek terbalik:** yang memungkinkan pembuatan hipotek atas aset real estat di mana properti tersebut dimiliki, tetapi utang yang meningkat dihasilkan berdasarkan pembayaran sewa yang diterima secara berkala. Dengan mempertahankan kepemilikan, Anda bertanggung jawab atas pemeliharaan properti serta pajak dan biaya manajemen terkait⁶⁴.
2. **Nuda propiedad:** transaksi di mana kepemilikan properti diserahkan dengan imbalan harga yang disesuaikan dengan hak untuk mempertahankan manfaat selama masa hidup orang yang bersangkutan. Dalam hal ini, ketika kepemilikan dialihkan, pajak, asuransi, atau biaya luar biasa lainnya juga dialihkan.
3. **Penjualan dengan jaminan sewa:** transaksi di mana kepemilikan properti dialihkan dengan imbalan pembayaran, tetapi kontrak sewa dibuat untuk jangka waktu tertentu.

Keuntungan dari produk yang berbeda dapat dikondisikan oleh kondisi kebijakan pajak yang ada pada waktu dan tempat, misalnya, hasil penerapan reverse mortgage pada tempat tinggal biasa tidak sama dengan investasi real estat, karena peraturan menetapkan pembebasan bea meterai (AJD) untuk kasus pertama, tetapi tidak untuk kasus kedua.

Singkatnya, alternatif yang ditampilkan menghasilkan likuiditas pada properti dalam format yang berbeda tergantung pada apa yang disarankan untuk pemilik awal. Kepemilikan dapat dialihkan atau tidak, sementara pendapatan dihasilkan dari properti tersebut. Kasus hipotek terbalik dapat dianggap sebagai produk keuangan, sedangkan kasus kepemilikan kosong atau penjualan dengan jaminan sewa menyerahkan kepemilikan properti kepada pembeli, yang, karena jumlah yang tinggi dan sifat investasinya, mendapat manfaat dari likuiditas dan eksekusi melalui badan hukum.



Gambar 24: Jumlah transaksi hipotek terbalik triwulanan di Spanyol dan jumlah transaksi yang dilakukan. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari Dewan Umum Notaris.

Terlepas dari kenyataan bahwa investasi melalui alat jenis ini telah berkembang selama dekade terakhir, mereka masih memiliki pangsa pasar yang lebih kecil, seperti yang ditunjukkan dalam statistik Majelis Umum Notaris pada Gambar 24, di mana pertumbuhan jumlah transaksi penandatanganan hipotek terbalik triwulanan dapat diamati dari tahun 2021 hingga mencapai 549 transaksi pada tahun 2022, sementara jumlah rata-rata tetap relatif konstan. Rendahnya tingkat penandatanganan akta sebelum tahun 2021 dapat disoroti serta variabilitas jumlah yang tampaknya disebabkan oleh tingginya pengaruh jumlah yang luar biasa dalam volume transaksi yang rendah. Perlu disebutkan tidak tersedianya data tentang jumlah tindakan antara kuartal ketiga 2013 dan kuartal keempat 2018.

Dalam kasus kepemilikan kosong, meskipun menyajikan jumlah transaksi yang jauh lebih tinggi, ia juga memiliki representasi residual sehubungan dengan total pasar Spanyol. Dengan total 1.657 transaksi sepanjang tahun 2022 menurut data dari Buku Tahunan Statistik Pendaftaran Real Estat 2022. Sekitar 75% dari transaksi ini terkonsentrasi di lima Komunitas Otonomi: Valencia (22.87%), Madrid (17.68%), Andalusia (17.32%), Catalonia (9.47%) dan Kepulauan Canary (7.97%).

Dengan menambahkan angka tahun 2022 untuk hipotek terbalik (549) dan hipotek hak milik (1.657), maka akan menghasilkan nilai total 2.026 transaksi, yang merupakan 0,5% dari jumlah total hipotek real estat sebagai jaminan untuk pinjaman, kredit atau pengakuan utang, yang berjumlah 439.489 transaksi di tahun yang sama. Angka ini tidak terlalu representatif dalam kaitannya dengan jumlah total transaksi.

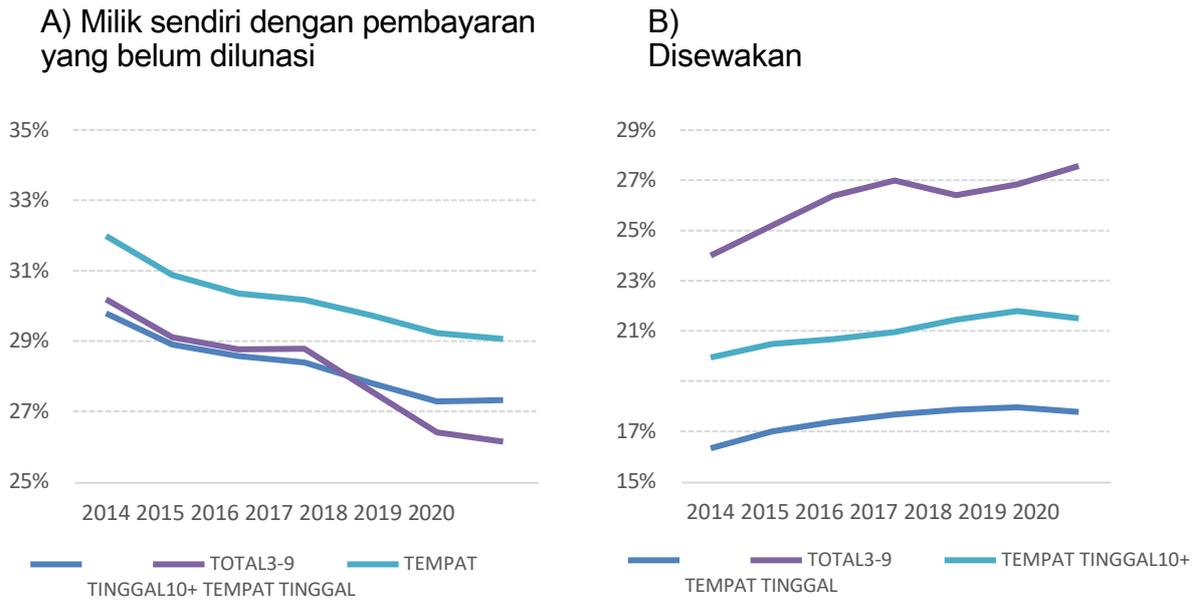
yang terjadi bahkan dalam pemberian maksimum hipotek terbalik dan transaksi kepemilikan kosong.

3.4. Kapitalisasi dan Preferensi Penyewaan

Keinginan untuk memiliki rumah yang diamati dalam tradisi keluarga di Spanyol dikondisikan oleh realitas pasar. Statistik nasional menunjukkan bahwa jumlah properti yang dimiliki menurun, sementara pada saat yang sama properti sewa dan properti yang disewa secara gratis atau tunduk pada persyaratan khusus meningkat. Secara khusus, kepemilikan rumah tetap relatif stabil, dengan penurunan 0,3% antara tahun 2014 dan 2020 secara keseluruhan, tetapi ada penurunan signifikan sebesar 6,1% dalam jumlah rumah dengan pembayaran hipotek yang belum dilunasi pada periode yang sama. Berkenaan dengan penyewaan, jumlah rumah yang disewakan meningkat sebesar 342 ribu unit (Gambar W, B), sementara rumah yang disewakan secara gratis atau dengan persyaratan khusus seperti harga rendah atau ketersediaan oleh perusahaan meningkat sebesar 132 ribu unit. Kombinasi dari kedua fakta tersebut, mendekati lima ratus ribu tempat tinggal, menunjukkan bagaimana dalam periode pertumbuhan ekonomi Spanyol, semua pertumbuhan stok perumahan telah diserap oleh modalitas non-kepemilikan penyewa mereka, di samping sedikit substitusi tempat tinggal yang ditempati pemilik.

Gambar 25-A. menunjukkan tren penurunan jumlah rumah yang dihuni sendiri dengan tunggakan pembayaran, yang mengimplikasikan bahwa penandatanganan KPR baru lebih rendah dibandingkan dengan pembatalan KPR yang sudah ada. Meskipun situasi ini terutama terlihat pada pembangunan lebih dari tiga hunian yang dihuni oleh pemilik di lingkungan perkotaan, namun hal ini merupakan perilaku umum untuk pasar secara keseluruhan. Sehubungan dengan Gambar 25-B, tren yang berlawanan dapat dilihat, dengan peningkatan umum dalam menyewa, dengan dampak yang lebih besar pada bangunan tempat tinggal dibandingkan dengan kasus agregat. Dengan demikian, hanya hunian terpisah dan semi terpisah yang menunjukkan tren yang berlawanan, yang bagaimanapun, tidak cukup untuk mengubah tren substitusi kepemilikan rumah dengan menyewa.

Hasil ini terjadi pada periode pertumbuhan ekonomi dimana suku bunga acuan berada pada tingkat terendah dalam sejarah, sebuah situasi yang mengimplikasikan bahwa dalam kondisi biaya pinjaman yang sangat rendah, efek yang berlawanan dengan yang diharapkan telah terjadi, dengan penurunan yang signifikan pada jumlah rumah tangga yang menggadaikan rumah.



Gambar 25: Informasi mengenai dinamika hunian milik sendiri dan sewa, A) Hunian milik sendiri dengan tunggakan pembayaran di Spanyol, evolusi antara tahun 2014 dan 2020. B) Tempat tinggal yang disewa di Spanyol, evolusi antara tahun 2014 dan 2020. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari 'Encuesta Continua de Hogares' (Survei Rumah Tangga Berkelanjutan) INE.

3.5. Kesimpulan

Selama dua dekade pertama abad ke-21 telah terjadi pertumbuhan lebih dari 100% pada stok modal dalam bentuk perumahan di Spanyol, pertumbuhan yang dipimpin oleh kenaikan harga terutama antara tahun 2001 dan 2007, meskipun diiringi dengan proses konstruksi yang telah menambah perumahan selama periode tersebut. Situasi ini telah menyebabkan kenaikan harga rumah yang 0,61% lebih tinggi daripada kenaikan pendapatan tahunan, dengan perbedaan regional yang besar. Kenaikan biaya relatif perumahan dengan demikian dianggap sebagai proses kapitalisasi sektor real estat di Spanyol di mana harga rumah semakin menjauh dari pendapatan masyarakat dan sangat berkorelasi dengan perubahan populasi.

Di sisi lain, hasil penelitian menunjukkan bagaimana dinamika populasi menimbulkan tantangan baru bagi sektor real estat: di satu sisi, populasi yang menua mencari solusi untuk menambah dana pensiun mereka dengan menghasilkan pendapatan dari aset real estat mereka. Model kepemilikan kosong atau hipotek terbalik telah menunjukkan pertumbuhan yang signifikan dalam beberapa tahun terakhir, meskipun dimulai dari volume yang sangat rendah, yang berarti bahwa mereka dapat terus dianggap sebagai solusi dengan bobot yang rendah di pasar real estat.

Terakhir, peningkatan sewa sebagai pilihan perumahan di Spanyol sangat menonjol, sebuah solusi yang pasarnya tidak hanya mencakup 100% pertumbuhan perumahan di Spanyol antara tahun 2014 dan 2020, tetapi juga mengambil bagian dari rumah-rumah yang sebelumnya dihuni oleh pemiliknya.

4. TANAH DALAM PROSES KAPITALISASI

Tanah menyumbang lebih dari sepertiga nilai semua aset tanah riil, oleh karena itu memahami elemen-elemen yang mengubah nilai pasar tanah sangat penting untuk memahami perannya. Nilainya mengikuti aturan pasar yang sama dengan barang lainnya; nilainya bergantung pada kelangkaan relatifnya: semakin besar perbedaan antara pasokan yang langka dan permintaan yang banyak, semakin tinggi harganya.

Tanah, seperti yang telah dibahas pada bab-bab sebelumnya, dianggap sebagai aset oleh perusahaan-perusahaan saat ini, yang muncul di neraca pemilikinya pada umumnya dalam bentuk aset tetap jangka panjang. Ini adalah bentuk akuntansi yang diakui secara internasional, yang diatur dalam sistem akuntansi nasional⁶⁵, yang hanya menyisakan sedikit ruang untuk konsepsi lain tentang hubungan yang mungkin dimiliki manusia dengan tanah tempat kita bergantung. Namun, bentuk ini menyajikan kekhususan dalam hubungan antara negara dan pemilik tanah, dengan berbagai model peraturan mulai dari pajak kepemilikan tanah hingga yang terkait dengan penggunaan tanah, dan kondisi peraturan khusus.

Pertimbangan tanah sebagai aset modal juga ditunjukkan dalam bahasa profesional dan akademis, dalam pertimbangan bidang tanah atau real estat sebagai aset yang lebih disukai untuk bertindak sebagai jaminan, yaitu sebagai lindung nilai pada

⁶⁵ Lihat: Keputusan Kerajaan 1514/2007 tanggal 16 November 2007, yang menyetujui Rencana Akuntansi Umum.

keajiban keuangan lainnya (Liu et al. 2013). Elemen ini dapat dianggap signifikan dalam pertimbangan kepemilikan real estat saat ini, karena hal ini memperkuat perannya sebagai aset yang dapat dipertukarkan di pasar yang sangat aman dan stabil dalam menghadapi ancaman gagal bayar pada transaksi keuangan lainnya.

Dalam konsep aset, tanah ditampilkan sebagai properti yang tidak terdepresiasi secara alami, tidak seperti bangunan dan infrastruktur yang dibangun di atasnya, tanah mempertahankan nilai yang tidak tergantung pada tindakan manusia, dalam hal ini relevan untuk mempelajarinya dalam makalah ini untuk kasus Spanyol. Untuk tujuan ini, perilaku harga tanah dipelajari dengan memperhatikan elemen-elemen ekonomi dan sosial utama, seperti Produk Domestik Bruto (PDB), populasi kotamadya dan kompleksitas ekonomi. Pada saat yang sama, dua elemen yang sangat terkait dengan proses finansialisasi dimasukkan dalam analisis, seperti preferensi warga dalam mencari rumah dalam bentuk sewa atau kepemilikan, dan hubungan antara individu atau badan hukum dalam akuisisi tanah, termasuk perbedaan harga absolut dan relatif.

4.1. Pendahuluan

Penilaian aset real estat adalah area yang menyatukan pengetahuan tentang berbagai subjek, termasuk aspek yang terkait dengan lingkungan, seperti aspek sosial, lingkungan atau peralatan, aspek yang terkait dengan lokalitas, seperti ekonomi, populasi atau komunikasi, serta aspek yang terkait dengan bangunan, seperti usia, tipologi atau penggunaan (García Almirall 2007), yang mempertimbangkan hubungan dengan pasar elemen geografis, arsitektural, dan teknis. Untuk penilaian ini, tanah, yang dipahami sebagai ruang unik tempat warisan budaya yang dibangun, bertindak sebagai elemen penentu, yang tidak hanya memengaruhi harga akhir, tetapi juga penggunaan dan karakteristik properti yang dibangun. Secara umum, dapat dikatakan bahwa ini adalah masalah penawaran dan permintaan di mana semua variabel yang disebutkan memiliki pengaruh sebagai elemen eksogen yang mengubah keseimbangan pasar. Dari sekian banyak faktor, ada beberapa faktor utama yang dapat menjelaskan sebagian besar variasi harga, yaitu: regulasi, pertumbuhan penduduk, pendapatan per kapita, dan pertumbuhan lapangan kerja (Black & Hoben, 1985).

Dari sudut pandang ekonomi, harga tanah berevolusi bersama dengan indikator makroekonomi, menyoroti sebagai contoh penurunan harga tanah dengan adanya krisis pada tahun 2007 ketika terjadi penurunan variabel utama (Liu et al.

2013) mencatat bahwa indikator ekonomi makro memiliki dampak langsung terhadap harga tanah, dan sebaliknya, harga tanah yang lebih tinggi mempengaruhi harga aset lainnya, meskipun pada tingkat yang lebih rendah. Perlu dicatat bahwa penilaian tanah juga menunjukkan autokorelasi waktu yang signifikan (Zimmer 2015), yang berkembang seiring dengan tren ekonomi makro dengan jeda waktu yang bervariasi.

Dalam kaitannya dengan ekonomi, intervensi publik dapat dimasukkan, dalam hal kapasitasnya untuk memodifikasi lingkungan, menciptakan infrastruktur yang menambah nilai pada ruang, membatasi penggunaan seperti zona hijau atau ruang komersial yang meningkatkannya, serta zona industri yang dapat memodifikasinya ke arah yang berbeda (Panduro & Veie 2013) (Wheaton 1993). Dengan cara yang sama, perubahan kondisi moneter dan fiskal berdampak pada pembentukan harga, dengan suku bunga dan inflasi sebagai dua elemen penting.

Dari sudut pandang sosiologis, aspek demografis diperhitungkan, dengan peningkatan populasi yang berhubungan positif (George 2012), konfigurasi keluarga, jumlah anggota keluarga, atau fase siklus hidup penduduk (Levy & Kwai-Choi Lee 2004). Elemen-elemen seperti aspek budaya (Borgoni et al. 2018), generasi dan gaya hidup masyarakat juga dianalisis, dengan aspek keberlanjutan yang semakin penting (Crosby et al. 2011).

Dalam kaitannya dengan fungsi bisnis, penilaian terkait dengan pencarian peluang untuk menghasilkan keuntungan⁶⁶, menggunakan perspektif biaya produksi⁶⁷ dan perbandingan harga pasar dengan rumah serupa dan akhirnya berdasarkan penciptaan nilai bagi konsumen⁶⁸ (Morri & Benedetto 2019). Seperti yang telah disebutkan pada bab sebelumnya, analisis ini sangat bergantung pada regulasi dalam hal kemampuannya untuk mengubah biaya perusahaan serta mempengaruhi perolehan pendapatan dengan memvariasikan kondisi di mana aset dapat ditawarkan ke pasar. Regulasi memodifikasi keputusan warga, cenderung meningkatkan harga rumah serta memvariasikan ukuran rumah, sementara regulasi memiliki efek sebaliknya, yaitu menurunkan harga tanah (Ihlanfeldt 2007).

Isu geografis tidak hanya terkait dengan lokasi sebagai elemen penentu, tetapi juga aspek-aspek lain seperti ukuran (Ritter et al. 2020) atau penggunaan lahan. Pada bagian ini, pertumbuhan kota-kota menuju

⁶⁶ Lihat: kapitalisasi langsung, arus kas yang didiskontokan (DCF)

⁶⁷ Lihat: perkiraan biaya reproduksi atau penggantian.

⁶⁸ Lihat: metode hedonis, metode pengali atau perbandingan langsung.

model multisentris dan multifungsi, yang menghasilkan titik-titik permintaan tinggi yang berbeda, sehingga menyebarkan efek kenaikan harganya. Dengan demikian, harga tanah menurun seiring dengan bertambahnya jarak ke titik kritis, meskipun penurunan ini terlihat secara non-linear, estimasi linear cenderung melebih-lebihkan efek jarak (Colwell & Munneke 1997). Hasil ini berbeda di berbagai negara, di mana studi internasional telah dilakukan, misalnya di Inggris, Amerika Serikat (White & Allmendinger 2003) atau Cina (Wen & Goodman 2013) (Du et al. 2011).

Dari sudut pandang statistik, fungsi penilaian real estat terkait dengan metode penilaian, dalam mencari model yang memungkinkan estimasi harga yang paling akurat dari harga yang diberikan pasar secara khusus untuk masing-masing aset. Dalam penilaian ini, metode multi-kriteria muncul sebagai alat utama, menggunakan harga hedonis berdasarkan studi karakteristiknya (Rosen 1974) atau jaringan saraf sebagai alat statistik yang luar biasa. Alat-alat ini memungkinkan untuk memperkirakan elastisitas harga permintaan untuk berbagai jenis dan ukuran kota (Combes et al. 2018).

Singkatnya, studi tentang harga real estat, termasuk harga tanah, tunduk pada berbagai jenis variabel yang saling bersaing, seperti geografis versus non-geografis, biaya penawaran versus kesediaan membayar dari permintaan, atau aspek sosial versus intervensi pasar. Masalah-masalah ini dapat dinilai secara bergantian dari sudut pandang statis, untuk memperkirakan kondisi pada titik waktu tertentu, atau secara dinamis dalam mendefinisikan variasi bersama dengan perubahan elemen lainnya.

4.2. Metodologi

Untuk analisis harga lahan perkotaan, metodologi yang digunakan adalah metodologi kuantitatif, yang menggabungkan data dari berbagai sumber dalam bentuk harga lahan, besaran makro, kompleksitas ekonomi, dan data kepemilikan lahan seperti yang ditunjukkan pada Gambar 26.

Data harga tanah diterbitkan oleh Kementerian Perumahan dan Agenda Perkotaan dalam 'Statistik harga tanah perkotaan'. Data tersebut mencakup hasil statistik transaksi tanah perkotaan yang diklasifikasikan berdasarkan transaksi tanah, nilai transaksi, area yang ditransaksikan, dan harga tanah. Pemilahan data berdasarkan isu-isu regional: di tingkat nasional, regional dan provinsi, sesuai dengan ukuran kota: dalam lima kategori mulai dari kota dengan kurang dari 1.000

penduduk di kategori bawah hingga lebih dari 50.000 penduduk di kategori atas, serta menurut personalitas hukum pengakuisisi: alamiah atau legal.

Precios del suelo				
Dimensión municipal	Renta	Complejidad económica	Personalidad legal	Régimen de tenencia
Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Macromagnitudes Instituto Nacional de Estadística	<i>Economic Complexity Indexes Observatory of Economic Complexity</i>	Estadística de precios de suelo urbano Ministerio de vivienda y agenda urbana	Encuesta de condiciones de vida Instituto Nacional de Estadística

Gambar 26 Kategori dan sumber data yang digunakan untuk studi harga tanah. Sumber: elaborasi sendiri.

Untuk data sosial ekonomi yang digunakan, kami menggunakan data dari Badan Pusat Statistik (INE). Dari data tersebut, kami telah mengekstrak nilai untuk luas wilayah, populasi, kepadatan dan Produk Domestik Bruto per kapita (PDBpc), dengan tingkat agregasi spasial yang sama dengan yang ditunjukkan untuk harga tanah.

Karena pertimbangan pentingnya kompleksitas ekonomi dalam pembentukan harga tanah, data yang diterbitkan oleh Observatorio de Complejidad de la Economía (OEC) dalam studi regionalnya untuk Spanyol juga telah digunakan, yang darinya Indeks Kompleksitas Ekonomi (ECI) yang disegmentasikan menurut *ECI Perdagangan*, *ECI Teknologi* dan *ECI Penelitian* tersedia.

Terakhir, data dari survei tentang kondisi tempat tinggal, yang juga dicatat dalam INE, telah digunakan, di mana rezim kepemilikan properti real estat disegmentasikan sesuai dengan kelompok usia yang berbeda dari pemiliknya.

Pada tingkat waktu, seri data untuk harga tanah perkotaan telah diunduh secara triwulanan antara kuartal pertama tahun 2004 dan kuartal pertama tahun 2023, sehingga memungkinkan kita untuk mempelajari evolusi nilai selama hampir dua dekade, nilai yang ukuran statistik utamanya ditunjukkan pada Tabel 12. Sehubungan dengan hubungan harga dengan variabel makroekonomi, harga pada kuartal ke-4 tahun 2022 digunakan untuk nilai tanah, harga tahunan tahun 2022 untuk nilai populasi, dan harga tahunan tahun 2019 untuk PDB pc. Untuk kompleksitas ekonomi, data terbaru yang tersedia di tingkat regional dan provinsi yang diperbarui hingga September 2023 telah digunakan. Perbedaan temporal dianggap dapat diterima untuk pekerjaan ini mengingat stabilitas temporal dari nilai-nilai tersebut, sebagian besar disebabkan oleh fakta bahwa, dengan pengecualian harga tanah, perbedaan tersebut terjadi pada tingkat agregasi yang tinggi.

Penduduk	Min	Max	Media	Pengembang an Negara.	TIDAK.
$x < 1.000$	3,17	405,43	65,43	34,86	2.837
$1.000 < x < 5.000$	5,97	386,25	101,60	48,58	3.896
$5.000 < x < 10.000$	2,11	489,80	136,84	63,13	3.547
$10.000 < x < 50.000$	16,16	566,50	195,89	89,33	3.738
$50.000 < x$	25,71	1.542,46	368,08	220,73	3.347

Tabel 12: harga per meter persegi lahan perkotaan berdasarkan ukuran kota untuk data nasional, regional dan provinsi antara tahun 2004 dan 2023, termasuk nilai minimum dan maksimum untuk periode tersebut, rata-rata, deviasi standar dan jumlah data untuk setiap ukuran kota. Sumber: Statistik harga tanah perkotaan dari Kementerian Perumahan Rakyat dan ^{Agenda Perkotaan}⁶⁹.

Untuk analisis data, ada tiga bagian yang telah dikerjakan, pertama hubungan antara harga tanah dan aspek populasi, elemen utamanya adalah ukuran kotamadya, diikuti oleh aspek sosial-ekonomi dan terakhir status hukum pembeli.

4.3. Hasil

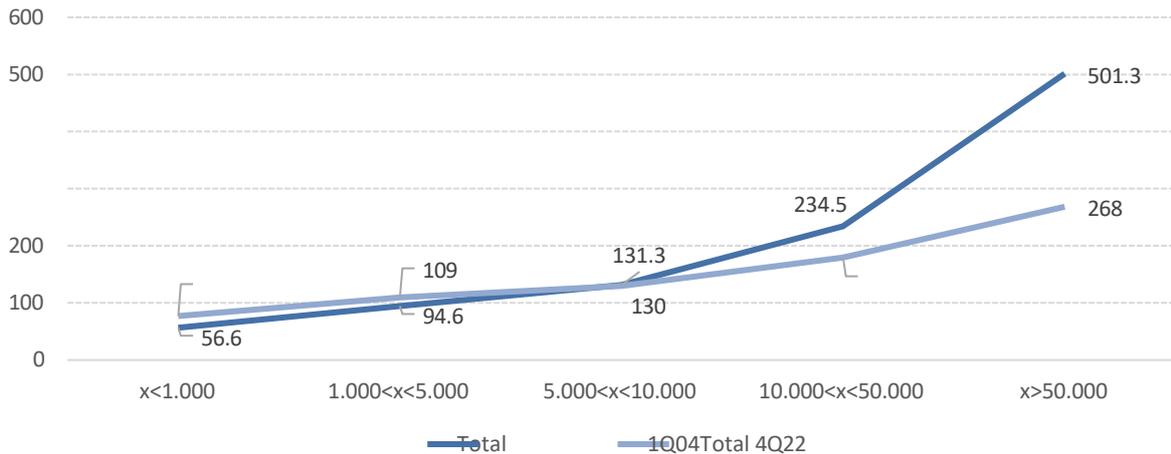
4.3.1. Harga Tanah dan Dimensi Kota

Studi tentang harga tanah berdasarkan ukuran kotamadya memungkinkan kita untuk mengamati evolusi data selama periode tersebut. Sejalan dengan ekspektasi, dapat dilihat bahwa harga tanah di Spanyol meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di kota. Seperti yang ditunjukkan pada Gambar 27, di tingkat nasional, kenaikan harga tanah yang progresif diamati untuk tahun 2022, yang semakin cepat seiring dengan pertumbuhan kotamadya. Kota-kota dengan populasi lebih dari 50.000 penduduk menunjukkan harga rata-rata 3,5 kali lebih tinggi dibandingkan dengan kota-kota dengan populasi kurang dari 50.000 penduduk.

1.000 penduduk. Angka ini jauh lebih tinggi daripada tahun 2004, ketika harga di kota dengan populasi terpadat 8,9 kali lebih tinggi daripada kota dengan populasi paling sedikit.

Dalam perbandingan temporal, peran kota-kota besar dalam pertumbuhan harga tanah sangat menonjol, tumbuh sebesar 50% pada tahun 2022, lebih rendah dibandingkan dengan tahun 2004 yang mencapai 113%. Di sisi lain, kota-kota yang lebih kecil menunjukkan nilai yang relatif stabil dari waktu ke waktu, dengan tidak ada perbedaan yang terlihat pada kota-kota dengan jumlah penduduk antara 5.000 dan 10.000 jiwa.

⁶⁹ Lihat 'Estadística de Precios del Suelo Urbano' di 'apps.fomento.gob.es'.



Gambar 27: Harga tanah rata-rata dalam euro per meter persegi untuk seluruh Spanyol dan berdasarkan ukuran kotamadya, membandingkan kuartal pertama tahun 2004 (1Q04) dan kuartal keempat tahun 2022 (4Q22). Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari statistik harga tanah perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

Data yang tersedia menunjukkan bahwa harga tanah di tingkat nasional tidak tetap konstan selama periode tersebut (Gambar 28), tetapi ada dua periode utama yang terpisah.

Di satu sisi, jika kita fokus pada kotamadya dengan lebih dari 50.000 penduduk, kita dapat mempertimbangkan periode pertama antara kuartal kedua tahun 2004 dan kuartal ketiga tahun 2009, ketika Spanyol berada di tengah-tengah krisis ekonomi yang berasal dari tahun 2007 di Amerika Serikat dan diperparah oleh kondisi di mana sektor real estat Spanyol berada.

Selama periode ini, harga rata-rata adalah 645,4 euro per meter persegi. Dan periode kedua antara kuartal ke-4 tahun 2014 dan kuartal pertama tahun 2021 dengan harga yang kembali stabil dengan rata-rata 286 euro per meter persegi, meskipun dengan sedikit penurunan. Di antara kedua periode tersebut terdapat masa transisi di mana harga yang dilaporkan turun dari situasi pertama ke situasi kedua yang menyiratkan penurunan lebih dari 50%, dalam penurunan yang awalnya tiba-tiba diikuti oleh periode panjang penurunan harga yang lebih moderat dan berbentuk gergaji. Perlu juga dicatat bahwa harga tanah beresilasi sejak kuartal kedua tahun 2021, itulah sebabnya data ini belum dimasukkan dalam periode 2 di atas.



Gambar 28: Evolusi harga tanah dalam euro per meter persegi antara tahun 2004 dan 2022 dalam euro per meter persegi. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari statistik harga tanah perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

Dinamika ini juga terjadi di kota-kota yang lebih kecil, meskipun dengan perbedaan harga yang tidak terlalu mencolok di antara kedua periode tersebut karena ukuran kotanya yang lebih kecil, seperti yang ditunjukkan pada Tabel 13.

Dapat dilihat juga bagaimana pada periode 1, terkait dengan pertumbuhan ekonomi yang signifikan dengan dorongan di sektor real estat, harga lebih tinggi daripada periode 2, yang terjadi pada siklus kenaikan baru setelah krisis ekonomi. Menurut data untuk periode pertama, kota terbesar dalam penelitian ini memiliki harga per meter persegi hampir 8 kali lebih tinggi daripada yang terkecil, angka yang berkurang menjadi nilai 5,34 untuk periode kedua penelitian.

	P1: 2Q04 - 3Q09		P2: 4Q14 - 1Q21		Pengurangan P1 - P2
	€/m ²	Ukuran berbeda ¹	€/m ²	Ukuran berbeda ¹	
x < 1.000	81	1,00		1,00	34%
1.000 < x < 5.000	131	1,62	88	1,65	32%
5.000 < x < 10.000		2,23		2,20	34%
10.000 < x < 50.000	296	3,67	163	3,04	45%
x > 50.000	643	7,98	286	5,34	56%

Tabel 13: harga tanah rata-rata dalam euro per meter persegi untuk dua periode yang paling representatif pada Gambar 1, serta tingkat penurunan di antara kedua periode tersebut 1. Kenaikan harga rata-rata pada periode tersebut sesuai dengan ukuran kotamadya yang diambil dari yang terkecil.

sebagai ^{basis}⁷⁰. Sumber: elaborasi sendiri berdasarkan data dari statistik harga lahan perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

Hasil-hasil ini sejalan untuk periode tertentu dan untuk wilayah Spanyol dengan ekspektasi yang ditetapkan di awal bagian ini. Menarik untuk dicatat variasi rasio antara periode 1 dan 2 yang ditunjukkan, dengan koreksi yang lebih signifikan di kotamadya dengan populasi terbesar, yang dapat berarti bahwa penilaian sinergi sebelumnya di atas pasar. Demikian pula, peningkatan penggunaan teknologi informasi dapat dianggap sebagai aspek yang bekerja melawan konsentrasi populasi, karena mampu mengembangkan pekerjaan yang secara tradisional terletak di daerah yang sangat terkonsentrasi di tempat yang lebih terisolasi.

Perbedaan regional

Setelah mempelajari perilaku umum di Spanyol, perbedaan-perbedaan di dalam negara tersebut dapat diamati melalui data yang dipilah-pilah di tingkat regional. Dalam hal ini, sebuah panel data harga tanah tersedia untuk 17 komunitas otonom Spanyol untuk periode 2004 - 2022. Untuk analisis ini, kami telah mengambil data untuk kuartal terakhir tahun 2022 dan, mengingat stabilitas harga agregat yang ditunjukkan sejak tahun 2014, kami telah melengkapi data yang hilang dengan data yang ada pada kuartal sebelumnya dalam lima tahun sebelumnya. Tabel 14 menunjukkan total 85 data, 72 data yang sesuai dengan kuartal terakhir, 8 kuartal sebelumnya, dan 5 data tidak ada.

Perlu dicatat bahwa Tabel 14, ketika menunjukkan harga pasar untuk kuartal keempat tahun 2022, menyajikan data pada tingkat agregasi yang lebih rendah di mana elemen-elemen seperti morfologi tanah atau karakteristik lain dari kotamadya dapat mengkondisikan harga pada tingkat yang lebih besar daripada data agregat di tingkat negara yang ditunjukkan sebelumnya.

Pada tabel 14, dapat dilihat bahwa untuk semua wilayah di Spanyol, harga per meter persegi meningkat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk, dengan pertumbuhan harga mulai dari 90% untuk wilayah-wilayah seperti Cantabria (93,4%), Asturias (95,6%) atau Comunidad Valenciana (96,3%), dan mencapai nilai maksimum di Castilla y León (367,8%), Madrid (482,2%) dan Navarra (506,2%). Seiring dengan nilai pertumbuhan, nilai awal dari kotamadya-kotamadya yang lebih kecil juga perlu diperhatikan, karena dalam kasus Catalonia, Komunitas Valencia dan Negara Basque, harga awalnya adalah

⁷⁰ Data yang ditampilkan dalam tabel telah dihitung sebagai rata-rata aritmatika untuk semua provinsi pada kuartal tertentu,

TANAH DALAM PROSES KAPITALISASI

itulah sebabnya mengapa hasilnya berbeda dengan yang ditampilkan pada gambar 1 sebagai rata-rata nasional. Pada kedua kasus tersebut, pertumbuhan harga terlihat seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di kota tersebut.

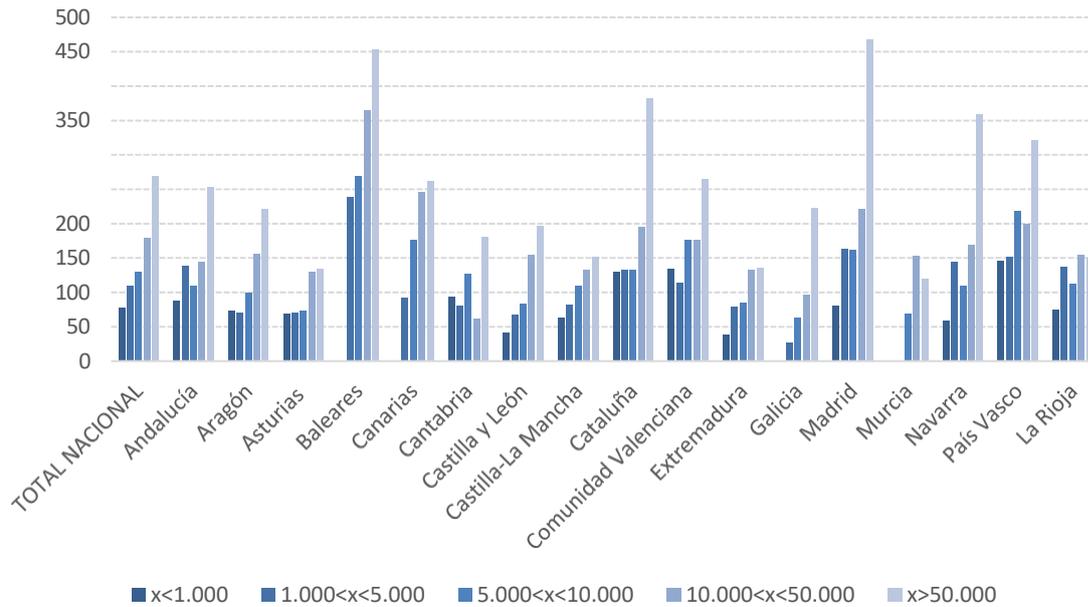
secara signifikan lebih tinggi dari rata-rata nasional sebesar 84 euro per meter persegi. Hasil ini menguatkan apa yang diindikasikan di tingkat regional untuk negara secara keseluruhan.

		1.000<x<5.000	5.000<x<10.000	10.000<x<50.000	x>50.000
TOTAL NASIONAL		109	130		268
Andalusia	88		109	145	253
Aragon		71	99		
Asturias (Kerajaan)	69	71*			135
Balears (Illes)		238	269	364	454
Kepulauan Canary		93*		246	262
Cantabria	94*	80			181*
Castilla y León	42		84	155	
Castilla-La Mancha	63	82	109	133	
Catalonia	130	133	133		382
Komunitas Valencia	135	114			264
Extremadura		79	84	133	135
Galicia		26			
Madrid (Komunitas)	80	163	162		467
Murcia (Wilayah dari)			68*		
Navarre (Comunidad Foral)	59		110	169	360*
Negara Basque			219*	199	322
Rioja (La)		137			151*

Tabel 14: Harga tanah rata-rata dalam euro per meter persegi untuk kuartal terakhir tahun 2022.

*Data diambil dari kuartal sebelumnya karena tidak tersedianya data untuk kuartal yang dipilih: Asturias (Kuartal 2 tahun 2022 = 2Q22), Kepulauan Canary (2Q2019), Cantabria (2Q21 + 2Q22), Navarra (4Q17), Basque Country (1Q22) dan La Rioja (4Q21). Sumber: disusun oleh penulis berdasarkan data dari statistik harga tanah perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

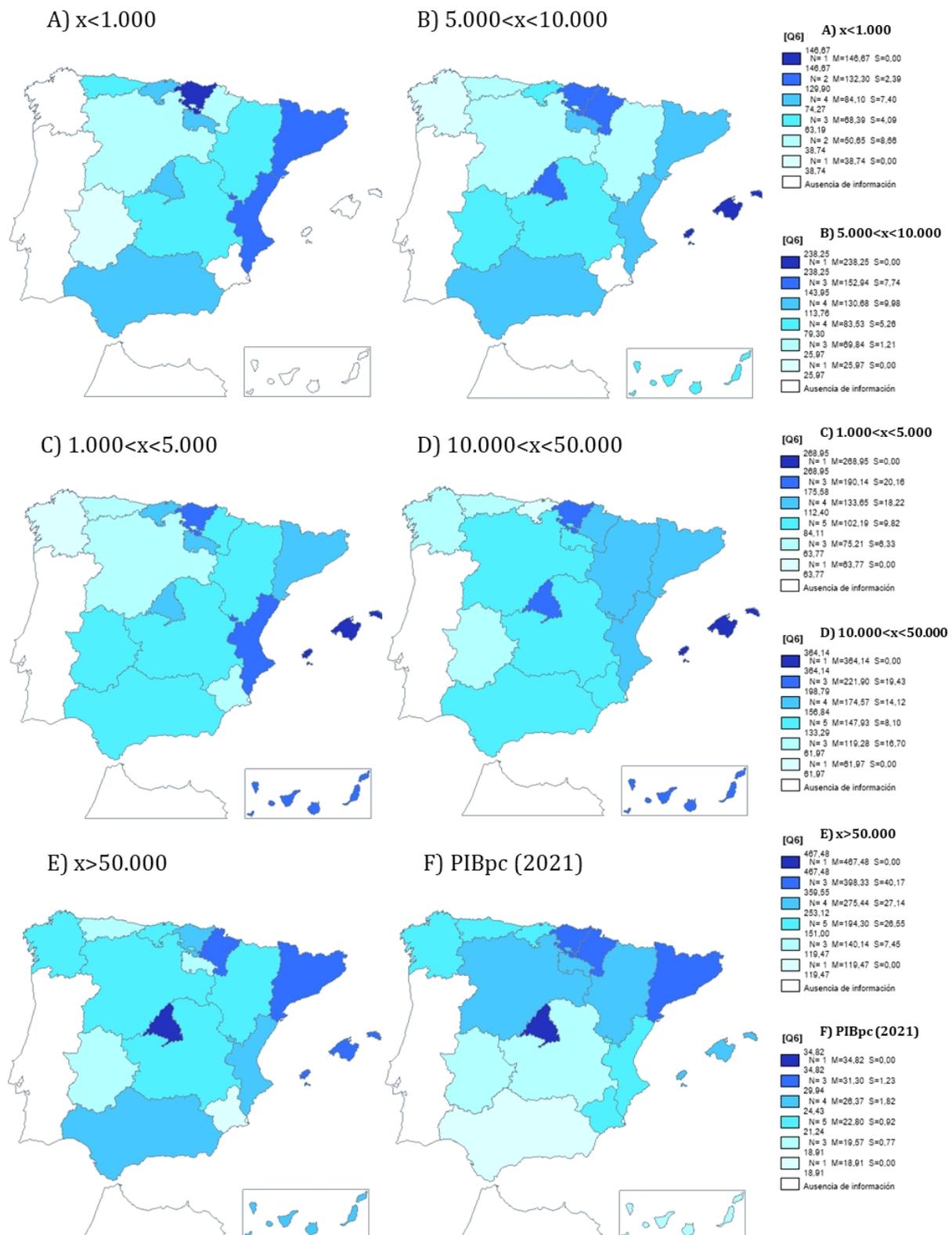
Berdasarkan representasi grafis dari data-data ini, Gambar 29 menunjukkan karakter peningkatan harga yang terkait dengan jumlah penduduk di kotamadya untuk semua Komunitas Otonomi. Dapat dilihat bahwa dalam kasus Asturias, Kepulauan Balearic, Kepulauan Canary, Kastilia dan Leon, Kastilia-La Mancha, Katalunya, Extremadura dan Galicia, hasilnya meningkat untuk semua peningkatan populasi yang diteliti. Sehubungan dengan komunitas otonom lainnya, terlepas dari kenyataan bahwa harga tanah meningkat, mereka menunjukkan fluktuasi sesekali, seperti yang dapat dilihat terutama di Cantabria, karena perbedaan antara kotamadya dengan 5.000 <x <10.000 dan kotamadya dengan 10.000 <x <50.000, serta di Murcia dan La Rioja karena kotamadya dengan 10.000 <x <50.000 memiliki harga yang lebih tinggi daripada kotamadya dengan lebih dari 50.000 penduduk.



Gambar 29: representasi harga lahan dalam euro per meter persegi untuk tahun 2022, dirinci menurut wilayah dan ukuran kota, sesuai dengan informasi yang ditunjukkan pada Tabel X. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari statistik harga tanah perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

Sehubungan dengan gambar Y, pertumbuhan harga umum yang tinggi untuk tingkat populasi tertinggi juga menonjol, dengan pertumbuhan rata-rata 49,73% dibandingkan kelompok sebelumnya. Perlu juga dicatat bahwa perbedaan terkecil di antara rentang yang diteliti adalah antara kotamadya antara 1.000 < x < 5.000 dan 5.000 < x < 10.000 dengan pertumbuhan rata-rata 18,66%, tetapi dengan osilasi positif dan negatif.

Distribusi geografis harga ditunjukkan pada Gambar 30, dengan informasi yang tersegmentasi pada gambar-gambar yang berbeda sesuai dengan ukuran kotamadya. Dapat dilihat peran penting Kepulauan Balearic dan Komunitas Madrid untuk semua tingkat populasi, serta harga tinggi atau sedang-tinggi dari sebagian besar komunitas otonom di busur Mediterania. Di sisi lain, komunitas non-pesisir mempertahankan harga menengah-rendah atau rendah untuk semua dimensi kotamadya.



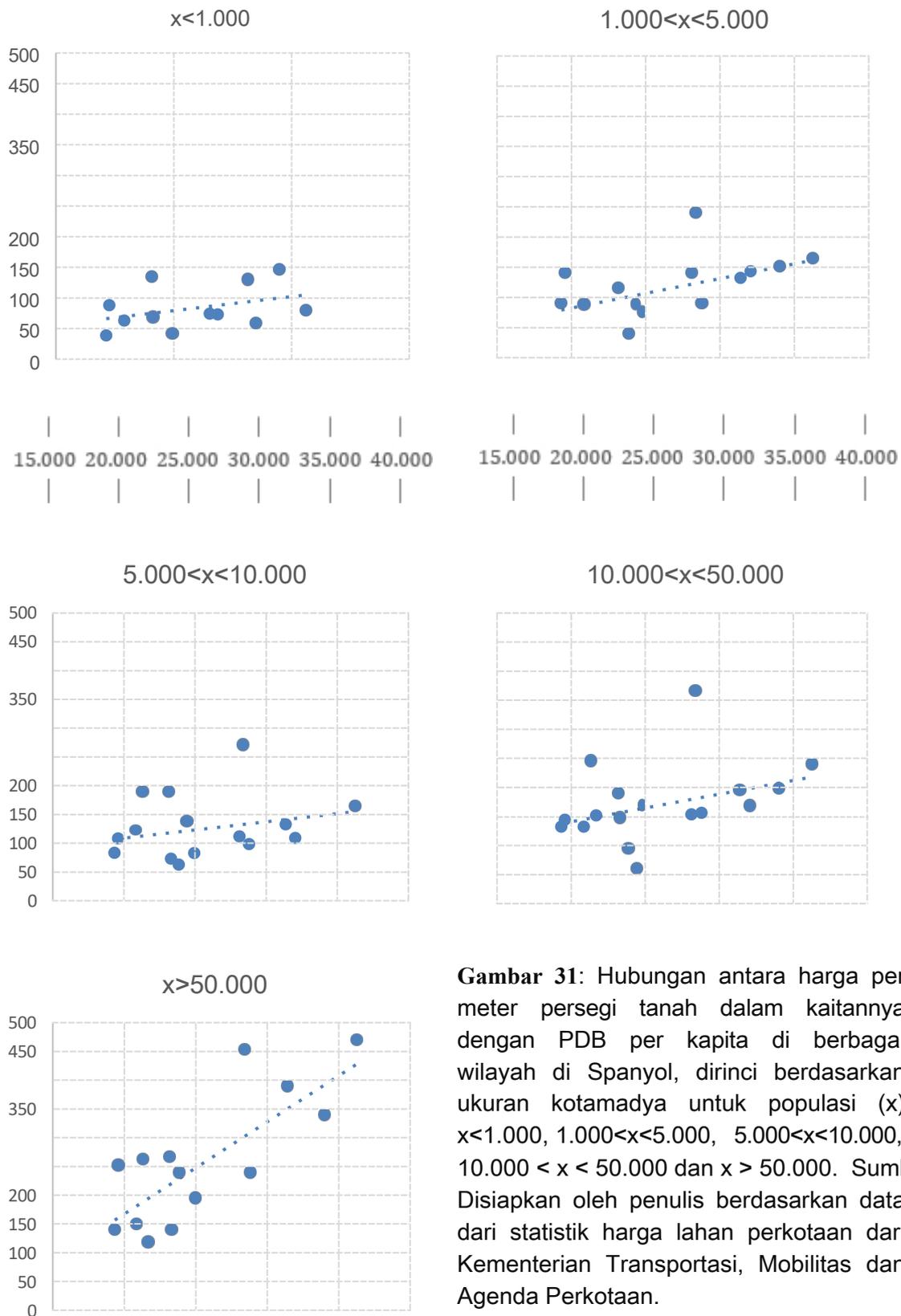
Gambar 30: representasi geografis dari nilai-nilai yang diteliti. A, B, C, D, E: harga tanah dalam euro per meter persegi untuk tahun 2022 yang dikelompokkan berdasarkan komunitas otonom untuk berbagai *ukuran kotamadya* = x . F: PDB per kapita tahun 2021. Sumber: elaborasi sendiri, dibuat dengan Philcarto.

4.3.2. Harga Tanah dan PDBpc

Selain dampak dari konsentrasi penduduk di kota terhadap harga beli tanah, ada juga dampak dari keberadaan pasar yang lebih besar. Sebagai indikator yang paling umum untuk analisis pasar, harga-harga ini dapat dibandingkan dengan PDB per kapita masing-masing daerah. Dalam hal ini, dapat diperkirakan bahwa pasar yang lebih besar akan menghasilkan harga tanah yang lebih tinggi daripada pasar yang lebih kecil.

Seperti yang ditunjukkan pada Gambar 31, terdapat hubungan positif untuk semua ukuran populasi yang dianalisis, yang mengimplikasikan bahwa peningkatan PDB per kapita penduduk berhubungan dengan peningkatan harga tanah. Hal ini mengimplikasikan bahwa wilayah dengan nilai pendapatan yang lebih tinggi berhubungan dengan harga tanah yang lebih tinggi. Yang perlu diperhatikan dalam hubungan ini adalah nilai yang ditunjukkan untuk Kepulauan Balearic yang harga tanahnya lebih tinggi daripada yang diharapkan untuk PDB-nya berdasarkan garis tren yang ditunjukkan, sebuah fakta yang, jika dihilangkan, akan sedikit mengubah hasil, sehingga memungkinkan peningkatan R². Ini adalah kasus yang tidak lazim

Kenaikan harga dengan PDB per kapita lebih banyak terlihat pada hasil untuk kotamadya dengan lebih dari 50.000 penduduk, di mana hasilnya juga terdistribusi lebih baik di sepanjang garis regresi dengan nilai R² sebesar 57,85. Hal ini juga terlihat dari fakta bahwa dari enam Komunitas Otonom dengan PDB pc tertinggi, lima di antaranya memiliki harga tanah tertinggi, yaitu Madrid, Kepulauan Balearic, Catalonia, Navarre, dan Basque Country, sementara harga tanah terendah ditemukan terutama di antara daerah-daerah dengan tingkat pendapatan yang lebih rendah, seperti Murcia, Extremadura, Asturias, Castilla-La Mancha, dengan La Rioja dan Aragon sebagai satu-satunya daerah dengan pendapatan di atas rata-rata nasional dan harga tanah yang lebih rendah untuk kotamadya dengan lebih dari 50.000 penduduk.

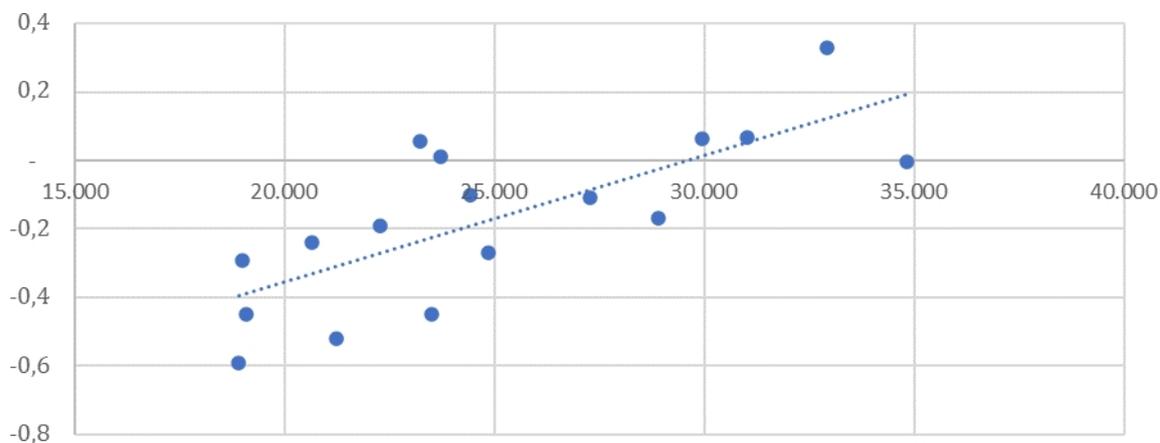


Gambar 31: Hubungan antara harga per meter persegi tanah dalam kaitannya dengan PDB per kapita di berbagai wilayah di Spanyol, dirinci berdasarkan ukuran kotamadya untuk populasi (x) $x < 1.000$, $1.000 < x < 5.000$, $5.000 < x < 10.000$, $10.000 < x < 50.000$ dan $x > 50.000$. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari statistik harga lahan perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

4.3.3. Kompleksitas Ekonomi dalam Definisi Pendapatan

Mengingat hubungan antara harga tanah dan pendapatan per kapita penduduk, ada baiknya meninjau hubungan antara pendapatan ini dan kompleksitas ekonomi untuk kasus regional Spanyol. Kompleksitas ini, yang diukur oleh Economic Complexity Observatory (OEC), merupakan indikator yang muncul dari profil ekspor wilayah yang dianalisis, dengan mempertimbangkan kompleksitas pasokan produk dan jasa yang dipasarkan secara internasional; nilai yang lebih tinggi dikaitkan dengan kompleksitas ekonomi wilayah yang lebih besar (Hausman dkk., 2005).

Data OEC menunjukkan koefisien korelasi antara PDB pc 21 dan Indeks OEC 22 sebesar 0,75, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 32. Nilai korelasi yang tinggi mengimplikasikan bahwa nilai indeks yang lebih tinggi berhubungan dengan tingkat pendapatan yang lebih tinggi untuk wilayah tersebut. Sehubungan dengan hubungan antara harga tanah dan indeks kompleksitas ekonomi, hubungan tersebut tetap bernilai positif, namun dengan korelasi yang lebih rendah. Nilai tertinggi terjadi pada kota dengan jumlah penduduk kurang dari 1.000 jiwa dengan nilai 0,42, sedangkan nilai terendah ditemukan pada kota dengan jumlah penduduk antara 10.000 hingga 50.000 jiwa dengan nilai 0,08.



Gambar 32: Hubungan antara indeks kompleksitas ekonomi dengan PDB per kapita di berbagai wilayah di Spanyol. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari statistik harga tanah perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan dan Observatorium Kompleksitas Ekonomi.

4.3.4. Nilai Tanah yang Diperoleh oleh Perorangan dan Badan Hukum

Sehubungan dengan agen yang memperoleh tanah, data tersebut memungkinkan kita untuk membedakan antara badan hukum dan orang perorangan, sebuah aspek yang saya anggap sangat penting dalam penelitian ini karena kita bekerja dengan hak-hak yang dapat dianggap sebagai hak milik absolut atas tanah, meskipun kepemilikannya mungkin sangat ditentukan oleh kebijakan fiskal.

Pertama-tama, dengan mempertimbangkan luas area yang diperdagangkan, dapat dilihat pada Gambar 33 bahwa badan hukum saat ini mengakuisisi lebih banyak area, dengan sekitar 60% dari luas area yang diperdagangkan dibandingkan dengan 40% untuk perorangan. Namun, angka ini tidak berperilaku secara linier, tetapi antara kuartal pertama tahun 2007 dan kuartal pertama tahun 2011 angka ini berbalik, dengan pembelian oleh individu melebihi 60% setiap saat dan mencapai angka 77% pada awal tahun 2010. Situasi ini mengimplikasikan bahwa untuk 77 kuartal yang datanya dilaporkan, rata-rata 48,22% dari luas permukaan yang diperdagangkan dibeli oleh perorangan dan 51,77% oleh badan hukum.

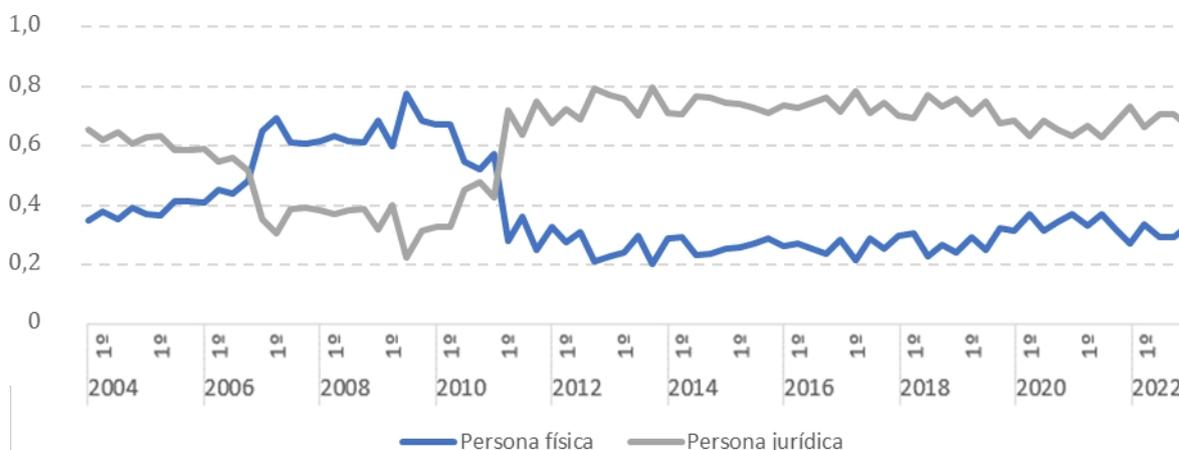


Gambar 33: Nilai persentase luas permukaan transaksi yang dilakukan menurut jenis badan hukum (fisik atau legal) yang mengakuisisi tanah untuk dijual. Sumbu absis menunjukkan 77 kuartal yang dimulai dari awal tahun 2004 dan berakhir pada akhir tahun 2022. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari statistik harga tanah perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

Dalam hal nilai, situasinya mirip dengan yang diamati dalam hal luas permukaan, dengan partisipasi yang lebih besar dari badan hukum di pasar selama periode tersebut, dengan pengecualian pada periode antara kuartal pertama 2007 (kuartal 13) dan kuartal pertama 2011 (kuartal 29), ketika orang perorangan merupakan pelaku pasar utama, dengan pengecualian pada periode antara kuartal pertama 2007 (kuartal 13) dan kuartal pertama 2011 (kuartal 29), ketika badan hukum

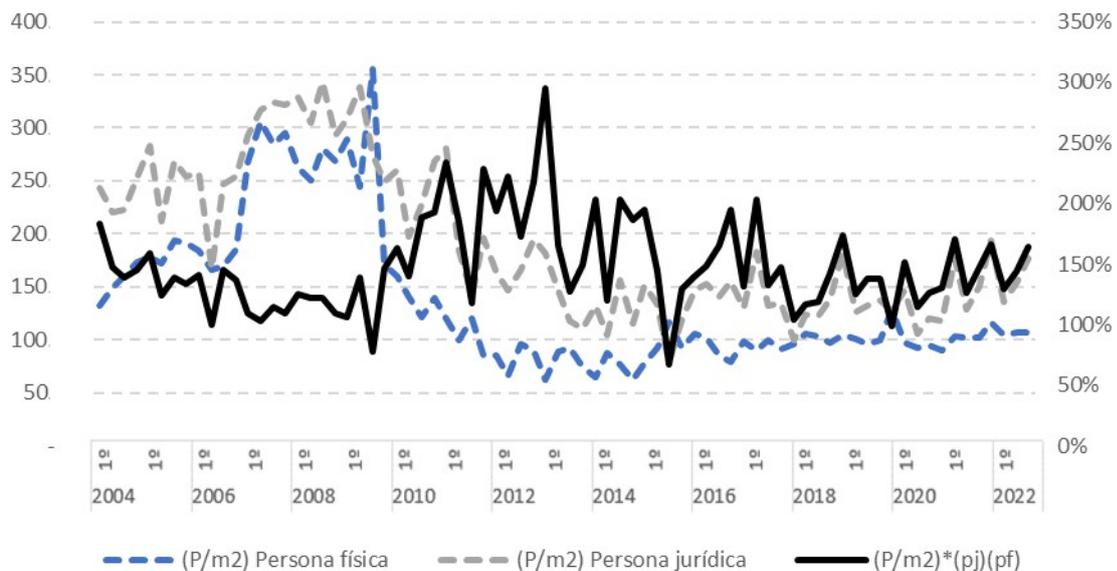
Alejandro Segura de la Cal
merupakan pelaku pasar utama.

membayar jumlah yang lebih tinggi untuk akuisisi ruang mereka. Perlu dicatat bahwa sejak kuartal kedua 2011, badan hukum secara konsisten menyumbang lebih dari 60% dari nilai akuisisi, dengan rata-rata selama periode tersebut sebesar 71,62%.



Gambar 34: Jumlah ekonomi relatif dari transaksi yang dilakukan sesuai dengan jenis kepribadian, fisik atau hukum, yang diperoleh ruang, dinyatakan dalam persentase antara dua jenis kepribadian. Sumbu absis menunjukkan 77 kuartal yang dimulai pada awal tahun 2004 dan berakhir pada akhir tahun 2022. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari statistik harga tanah perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

Berkenaan dengan nilai tanah yang dipertukarkan, Gambar 34 menunjukkan adanya rasio yang lebih tinggi daripada yang ditunjukkan dalam kasus luas permukaan, dengan nilai tanah yang diakuisisi oleh badan hukum secara signifikan lebih tinggi daripada nilai tanah yang diakuisisi oleh perorangan. Dalam hal ini, nilai tanah yang diakuisisi oleh badan hukum meningkat dari 53,76% dari ruang yang dipertukarkan menjadi 61,93% dari total nilai pertukaran. Angka ini menyiratkan bahwa ruang yang diakuisisi oleh badan hukum memiliki nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan perorangan. Situasi ini mengarah pada hasil yang ditunjukkan pada Gambar 35, yang menunjukkan bahwa harga pembelian badan hukum selalu lebih tinggi daripada harga yang dibayarkan oleh perorangan, dengan pengecualian pada dua kuartal tertentu, yaitu kuartal ketiga 2009 dan kuartal ketiga 2015. Secara rata-rata, bursa-bursa ini menunjukkan harga 39,09% lebih tinggi untuk badan hukum dibandingkan dengan perorangan, mencapai maksimum 195% lebih tinggi untuk kuartal pertama 2013 (nilai 37).



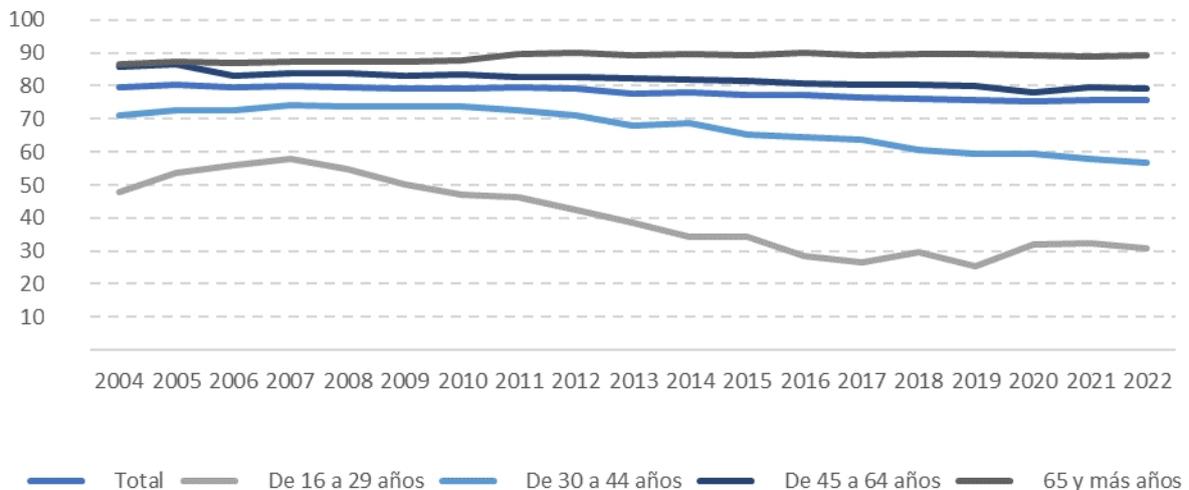
Gambar 35: Harga meter persegi akuisisi oleh perorangan dan badan hukum. Rasio harga badan hukum dengan harga perorangan disorot. Sumbu absis menunjukkan 77 kuartal yang dimulai dari awal tahun 2004 dan berakhir pada akhir tahun 2022. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan data dari statistik harga tanah perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

Meskipun hasil akuisisi oleh individu dan badan hukum ini dapat dianggap bergantung pada kondisi temporal tertentu, dan oleh karena itu tidak dapat diekstrapolasi ke masa depan, hasil ini menunjukkan bahwa saat ini terdapat partisipasi yang signifikan dari badan hukum dalam akuisisi ruang di Spanyol. Pada saat yang sama, dengan memperoleh arus akuisisi yang lebih tinggi oleh badan hukum daripada oleh individu, mereka mengarahkan kita untuk menganalisis kemungkinan bahwa pengalihan ruang di tangan individu ke badan hukum mungkin terjadi, sebuah elemen analisis yang membutuhkan data tentang kepribadian penjual, tidak hanya pengakuisisi, seperti yang terjadi di sini. Elemen ini dapat dianalisis di masa depan.

4.3.5. Harga Tanah dan Rezim Kepemilikan Rumah

Tradisi memperoleh rumah untuk membangun rumah tangga merupakan bagian dari budaya Spanyol, dan bukan suatu kebetulan bahwa survei tentang kondisi kehidupan⁷¹ menunjukkan bahwa pada tahun 2022, 89,4% rumah tangga yang terdiri dari warga negara berusia di atas 65 tahun hidup dalam sistem berbasis sewa, angka yang tetap stabil di lebih dari 86% sejak tahun 2004. Berbeda dengan situasi ini, terdapat tren penurunan umum dalam jumlah orang yang tinggal dengan status kepemilikan, yang tetap stabil di angka lebih dari 86% sejak tahun 2004.

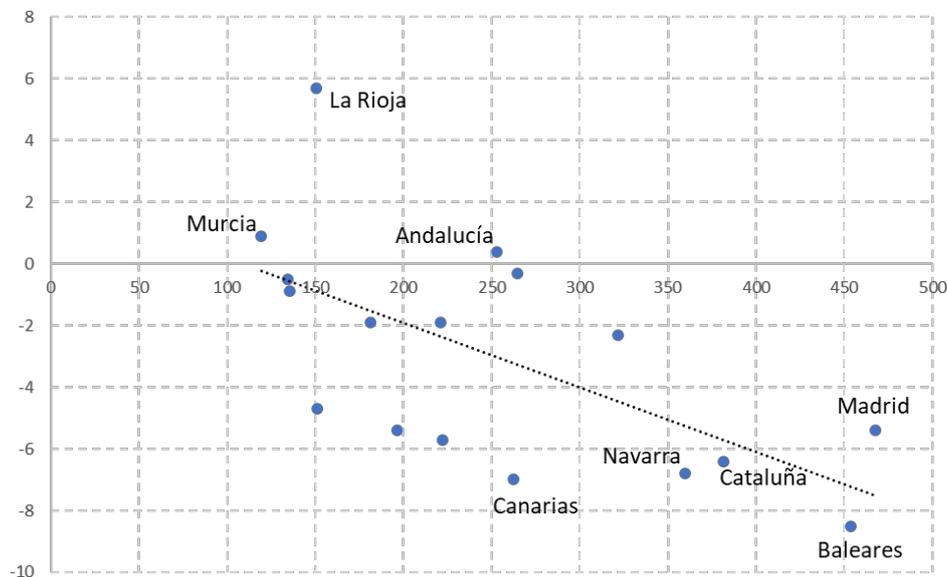
Data pada Gambar 36 menunjukkan evolusi antara tahun 2004 dan 2022, pertama, untuk rumah tangga berusia antara 45 dan 64 tahun, tingkat kepemilikan telah turun dari 86,5% menjadi 79,3%, yang sama dengan populasi Spanyol lainnya. Data pada Gambar 36 menunjukkan evolusi ini antara tahun 2004 dan 2022. Pertama, untuk rumah tangga berusia 45-64 tahun, tingkat kepemilikan telah turun dari 86,5% menjadi 79,3%, yang menyiratkan penurunan sebesar 7,2%. Untuk rumah tangga berusia 30-44 tahun, titik awalnya adalah 71,1% pada tahun 2004, turun menjadi 56,7% pada tahun 2022, dengan tingkat kepemilikan yang turun sebesar 14,4%. Terakhir, untuk rumah tangga yang lebih muda, berusia 16-29 tahun, kepemilikan telah turun dari 47,7% menjadi 30,7%, yang berarti turun sebesar 17%. Data ini menguatkan bahwa penurunan progresif dalam kepemilikan rumah di Spanyol merupakan tren yang mempengaruhi rumah tangga muda lebih besar daripada rumah tangga yang lebih tua. Pengurangan ini terjadi dalam konteks suku bunga acuan yang sangat rendah untuk periode antara 2009 dan 2022, bahkan suku bunga negatif. Sebuah kondisi yang mengurangi biaya investasi dan oleh karena itu membuatnya lebih mudah untuk membeli rumah. Namun, kondisi ini mempengaruhi seluruh populasi secara keseluruhan dan oleh karena itu mendukung investasi oleh individu dan badan hukum.



Gambar 36: Usia dan rumah tangga, evolusi persentase penduduk yang memiliki rumah berdasarkan usia penyewa. Sumber: Survei Kondisi Kehidupan dari Badan Pusat Statistik.

Situasi yang dihadapi masyarakat dibingkai dalam konteks evolusi sosial di mana kondisi mobilitas telah meningkat secara signifikan, baik secara nasional maupun internasional, dan yang merupakan hasil dari kombinasi kapasitas investasi serta preferensi warga negara yang menyesuaikan struktur investasi dan pengeluaran mereka dengan kriteria yang berbeda dari generasi sebelumnya.

Setelah melihat data di tingkat nasional, perbedaan dapat diamati di tingkat regional. Meskipun kepemilikan tanah telah turun rata-rata 4,5% antara tahun 2004 dan 2022, namun ada perbedaan antara Komunitas Otonom, dengan penurunan 8,5% untuk Kepulauan Balearic dan peningkatan sebaliknya sebesar 5,7% untuk La Rioja. Gambar 37 menunjukkan hubungan antara tingkat harga tanah untuk tahun 2022 untuk semua Komunitas Otonom dan kondisi peningkatan atau pengurangan kepemilikan. Dengan demikian dapat dilihat bahwa kasus Madrid, Kepulauan Balearic, Catalonia dan Navarre, yang memiliki harga tertinggi, juga merupakan wilayah yang menunjukkan penurunan terbesar dalam jumlah pemilik rumah mereka. Sebaliknya, Murcia dan La Rioja, yang merupakan salah satu daerah dengan harga tanah terendah, menunjukkan peningkatan terbesar dalam kepemilikannya.



Gambar 37: Kepemilikan dan harga, hubungan antara harga per meter persegi untuk kota dengan lebih dari 50.000 penduduk dan perubahan kepemilikan antara tahun 2004 dan 2022. Sumber: Survei Kondisi Kehidupan dari Institut Statistik Nasional dan Statistik Harga Tanah Perkotaan dari Kementerian Transportasi, Mobilitas dan Agenda Perkotaan.

Mempertimbangkan hasil yang diperoleh, pengurangan kepemilikan rumah tangga di Spanyol menunjukkan tren berkelanjutan selama lebih dari satu dekade di mana negara ini cenderung ke arah situasi yang paling luas di Eropa, di mana kepemilikan memiliki bobot yang lebih kecil dibandingkan dengan penyewaan rumah. Tren ini mendukung aspek-aspek seperti mobilitas, sementara pada saat yang sama mengurangi keamanan kepemilikan dengan menambahkan risiko yang terkait dengan variasi harga real estat yang dihadirkan oleh penyewaan.

4.4. Diskusi

Hasil yang ditunjukkan sesuai dengan ekspektasi, yang menyatakan bahwa harga tanah meningkat seiring bertambahnya jumlah penduduk, dan juga seiring meningkatnya pendapatan warga, serta meningkatnya kompleksitas ekonomi. Hal ini harus ditambahkan dengan efek pengurangan progresif jumlah pemilik rumah yang memilih untuk menyewa, yang ditekankan di daerah-daerah di mana harga tanah lebih tinggi.

Dari sudut pandang temporal, korelasi yang tinggi dari data selama periode tersebut diamati, menunjukkan dampak perubahan ekonomi makro terhadap harga tanah. Perubahan secara signifikan lebih tinggi untuk kota-kota dengan populasi padat dibandingkan dengan kota-kota yang lebih kecil. Situasi ini sejalan dengan literatur dalam hal elastisitas harga yang lebih tinggi dari permintaan untuk kota-kota yang lebih besar. Selain itu, hasil penelitian menunjukkan bahwa pada kedua periode tersebut terdapat stabilitas harga yang relatif stabil, sebuah aspek yang berlawanan dengan ekspektasi pertumbuhan yang seharusnya dikaitkan dengan periode pertumbuhan ekonomi.

Dari sudut pandang ukuran kotamadya, kenaikan harga di kelompok terakhir yang tersedia, dengan lebih dari 50.000 penduduk, sangat menonjol. Kenaikan ini memiliki dampak geografis umum untuk semua wilayah kecuali Murcia dan La Rioja dan sejalan dengan dampak yang diharapkan dari pertumbuhan pasar dan spesialisasi warga seiring dengan meningkatnya populasi, situasi yang membenarkan kenaikan harga yang diperoleh untuk kasus Spanyol.

Dimensi kota yang juga selaras dengan pendapatan masing-masing daerah yang diteliti, sehingga korelasi positif terlihat antara harga tanah dan PDBcpc, yang trennya lebih jelas dan dapat diandalkan karena kota memiliki populasi yang lebih besar. Berbeda dengan korelasi yang diharapkan dalam pengukuran kompleksitas ekonomi, hasilnya menunjukkan nilai yang lebih rendah daripada yang diperoleh untuk PDBcpc, sementara pada saat yang sama ada korelasi yang tinggi antara keduanya sebagai variabel independen, yang mengindikasikan bahwa informasi mengenai kompleksitas yang tersedia cukup tercermin dalam PDBcpc di berbagai daerah.

Peran personalitas hukum adalah yang paling menonjol sejalan dengan hasil bab dua, di mana partisipasi signifikan dari badan hukum yang mewakili sekitar dua pertiga dari transaksi dan nilai yang lebih tinggi dari jumlah tersebut mengindikasikan bahwa bidang-bidang tanah yang diakuisisi memiliki nilai yang lebih tinggi, yang dapat dianggap signifikan dalam hal peningkatan konsentrasi aset di tangan mereka. Pada saat yang sama, kurangnya informasi mengenai asal-usul aset membuat tidak

mungkin untuk menentukan apakah ada atau tidak ada

peningkatan partisipasi badan hukum seperti yang diharapkan, atau sebaliknya, apakah mereka memiliki partisipasi yang sama signifikannya dalam transaksi penjualan aset.

Perilaku badan hukum dalam kaitannya dengan siklus ekonomi menonjol di sini, karena mereka membalikkan partisipasi mereka dalam transaksi penjualan pada periode resesi dan tanggal-tanggal yang terkait dengan tingkat krisis tertinggi. Demikian juga, kesegeraan perubahan menonjol, karena ada variasi yang sangat signifikan antara dua kuartal berturut-turut. Stabilitas nilai antara tahun 2011 dan 2022 menunjukkan bahwa pentingnya badan hukum dalam akuisisi ruang bukanlah masalah sekali jadi, tetapi stabil dari waktu ke waktu.

Berkenaan dengan tren substitusi kepemilikan properti dengan penyewaan, hasilnya juga sejalan dengan ekspektasi, dengan pertumbuhan penyewaan yang lebih tinggi karena harga tanah yang lebih tinggi. Fakta bahwa harga yang lebih tinggi mengkondisikan kemampuan untuk membeli rumah, membatasi populasi dalam posisi untuk melakukan investasi dan secara tidak sengaja berkontribusi pada pertumbuhan sewa. Kasus Murcia dan La Rioja sebagai komunitas otonom satu provinsi sekali lagi menunjukkan tren yang berlawanan, bersama dengan peran Andalusia di mana perilaku provinsi menunjukkan perbedaan yang lebih besar.

Dalam analisis tersebut, usia sekali lagi muncul sebagai penentu yang signifikan dalam kepemilikan aset real estat. Fakta bahwa tren penurunan menunjukkan hasil yang begitu tinggi untuk kelompok usia yang lebih muda, dari sekitar 60% pemilik di tahun 2007 menjadi setengahnya di tahun 2022, menunjukkan adanya perubahan konfigurasi masyarakat. Tren ini juga ditandai pada kelompok usia atas antara 30 dan 44 tahun, menunjukkan pergeseran dalam penampilan hasil yang dapat dianggap dapat diprediksi dalam hal fakta bahwa warga negara yang semakin tua bergerak dari kelompok usia yang lebih rendah ke kelompok usia berikutnya. Penurunan dari 84% orang yang memiliki rumah menjadi 87% berarti penurunan 17 poin dalam 15 tahun, yang berarti tren yang sama dengan yang ditunjukkan pada pita bawah. Kelompok atas menunjukkan penurunan yang lebih moderat yang tetap menunjukkan tren umum dengan hasil yang sejalan dengan hasil yang diperoleh untuk finansialisasi, yaitu adanya substitusi kepemilikan dengan menyewa, dengan dampak yang lebih besar pada semakin tingginya nilai tanah di wilayah yang diteliti.

4.5. Kesimpulan

Hasil yang ditunjukkan menyelaraskan perilaku tanah di Spanyol dengan yang dipelajari di belahan dunia lain dan dengan apa yang diharapkan oleh literatur ekonomi. Dalam hal ini, data populasi dan pendapatan menunjukkan perbedaan yang signifikan baik antar wilayah maupun antar ukuran kotamadya. Patut dicatat bahwa harga tanah berkorelasi terbalik dengan kepemilikan rumah tangga, dalam hal dampak sosial yang dapat dihasilkan dari transformasi dari masyarakat pemilik menjadi masyarakat penyewa.

Bersamaan dengan efek ini, pertimbangan peningkatan peran badan hukum dalam perekonomian dikaitkan dengan studi sebelumnya tentang transisi menuju masyarakat konsumen, di mana tanah dan real estat menjadi komoditas di tangan perusahaan dalam peran mereka untuk memaksimalkan keuntungan. Hal ini menunjukkan lagi penggantian progresif kepemilikan langsung dengan kepemilikan melalui kepemilikan saham perusahaan, dalam konsepsi investasi yang berbeda yang telah dibahas di bagian sebelumnya.

Halaman yang sengaja dikosongkan

5. FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI DAN KEPEMILIKANNYA

Bab-bab sebelumnya menunjukkan bagaimana masalah perumahan memiliki karakteristik yang terkait dengan berbagai elemen, seperti lokasi, populasi, hak milik, atau hubungan ekonomi dan sosial yang ditimbulkan di lingkungannya. Dalam analisis dasar-dasar ekonomi perumahan, ada dua karakteristik utama yang disajikan, yang pertama dalam bentuk lokasinya di planet bumi, dan yang kedua sebagai konstruksi yang dibangun untuk tujuan tertentu. Ini adalah dua elemen berbeda yang memiliki sifat berbeda ketika dipelajari dalam hal partisipasi mereka dalam kegiatan ekonomi.

Secara tradisional, penggunaan tiga Faktor Produksi (FP) telah dipertimbangkan dalam bentuk tanah, tenaga kerja, dan modal yang digabungkan untuk menghasilkan barang dan jasa yang didistribusikan dan dikonsumsi di pasar. Penggunaan ketiga FP ini bertindak sebagai dasar pengetahuan ekonomi kita saat ini dengan membentuk institusi di mana tindakan manusia terjadi, dengan memberikan lokasi di bumi sebagai pertimbangan tanah FP, sementara memahami sebagai modal FP konstruksi yang dibuat di atasnya.

Definisi PF ini hampir tidak berubah sepanjang sejarah ilmu ekonomi⁷².

⁷²Berdasarkan pertimbangan publikasi 'The Wealth of Nations' karya Adam Smith pada tahun 1776 sebagai titik awal

konsepsi ekonomi sebagai ilmu.

Populasi dunia diperkirakan mencapai satu miliar orang pada awal abad ke-19, dengan konsumsi barang alam yang terbatas seperti batu bara, minyak, dan gas alam, dan terus berlanjut hingga saat ini, ketika lebih dari delapan miliar orang menghuni bumi dan konsumsi barang telah berlipat ganda hingga ke tingkat yang menimbulkan kekhawatiran akan keberlanjutan hubungan kita dengan planet ini. Situasi ini memunculkan kebutuhan untuk mempelajari validitas PF ini sebagai dasar-dasar ekonomi, yaitu sebagai faktor agregasi maksimum yang tidak dapat disatukan di bawah kategori yang lebih unggul karena karakteristiknya yang berbeda.

Klasifikasi PF mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan penting mengenai akses masyarakat terhadap perumahan; klasifikasi ini mengkondisikan konsep kepemilikan rumah, mengkondisikan perlakuan terhadap perumahan di pasar, harga barang dan jasa yang memungkinkan pembangunan perumahan atau harga akhir yang dapat diperoleh. Dengan dasar pemikiran tersebut, mempelajari validitas dari apa yang dapat dianggap sebagai PF klasik dalam ekonomi sangat penting untuk memberikan kontribusi pada pemahaman yang lebih baik mengenai alasan-alasan yang menghalangi akses terhadap perumahan bagi penduduk.

5.1. Pendahuluan

Tanah, yang dipahami sebagai tempat tinggal manusia, telah menjadi perhatian sejak zaman kuno. Perjanjian Lama mencatat peran tahun Yobel sebagai tahun pemulihan harta benda⁷³ berdasarkan konsep solidaritas bangsa Israel dan pertimbangan kepemilikan tanah oleh Tuhan.⁷⁴ (Aristoteles 340 SM) dalam 'Politik' membahas masalah kepemilikan tanah dengan mengomentari undang-undang sebelumnya bahwa:

"melarang akuisisi tanah sebanyak yang diinginkan"⁷⁵ atau "melarang penjualan properti" atau mengomentari peran legislator dalam tujuannya untuk mencari "kesetaraan kepemilikan".

Elemen-elemen tersebut memunculkan dua pertanyaan mendasar yang telah dipertahankan sepanjang sejarah dan terus menjadi perhatian warga negara, seperti pertimbangan bersama atas tanah dan bangunan yang dibuat di atasnya, serta hubungannya dengan definisi hak milik warga negara⁷⁶.

⁷³ Dipahami sebagai kepemilikan tanah dan bangunan keluarga

⁷⁴ (Alkitab 1972) Lihat Imam, 25, 8-17

⁷⁵ Lihat Politik, Buku II, teori-teori politik lainnya: Phaleas dari Kalsedon.

⁷⁶ Lihat (Tocqueville 1984), hlm. 27: 'Sejak warga mulai memiliki tanah dengan cara lain selain sistem feodal [...] tidak ada penemuan yang dibuat dalam bidang seni, juga tidak ada kemajuan dalam perdagangan dan industri yang tidak menciptakan

Pada awal dari apa yang sekarang dikenal sebagai ilmu ekonomi (Ricardo 2010), pada tahun 1817, ia menerbitkan 'Prinsip-prinsip Kebijakan Ekonomi' di mana ia menunjukkan bagaimana kepemilikan pribadi atas tanah telah menjadi isu yang diadopsi secara umum, dengan menyatakan bahwa:

"Sewa adalah bagian dari hasil bumi, yang dibayarkan kepada pemilik tanah untuk penggunaan kekuatan asli dan tidak dapat dirusak dari tanah" ⁷⁷

Pernyataan yang menunjukkan kebiasaan properti yang berlaku pada saat itu dan menyebutkan karakteristik unik dari tanah tersebut dibandingkan dengan jenis properti lainnya. Ini mencakup elemen-elemen seperti sewa tanah, *pemilik* tanah, atau keabadian tanah dari waktu ke waktu.

Pentingnya tanah ditunjukkan sebagai kondisi yang tak lekang oleh waktu dari keberadaan manusia. Hal ini menonjol dalam analisis yang dihasilkan selama apa yang dapat dianggap sebagai asal mula ilmu ekonomi, dengan peran Adam Smith, Robert Malthus atau David Ricardo yang disebutkan di atas dalam konteks revolusi industri pertama, tetapi perannya berkembang dalam studi selanjutnya hingga secara praktis terdegradasi antara sepertiga terakhir abad ke-19 dan awal abad ke-20, ketika minat dalam studi ekonomi menunjukkan spektrum yang lebih luas yang mencakup pertanyaan-pertanyaan seperti sistem ekonomi, pemisahan antara disiplin ekonomi makro dan ekonomi mikro atau pencarian kombinasi efisiensi dan kesetaraan.

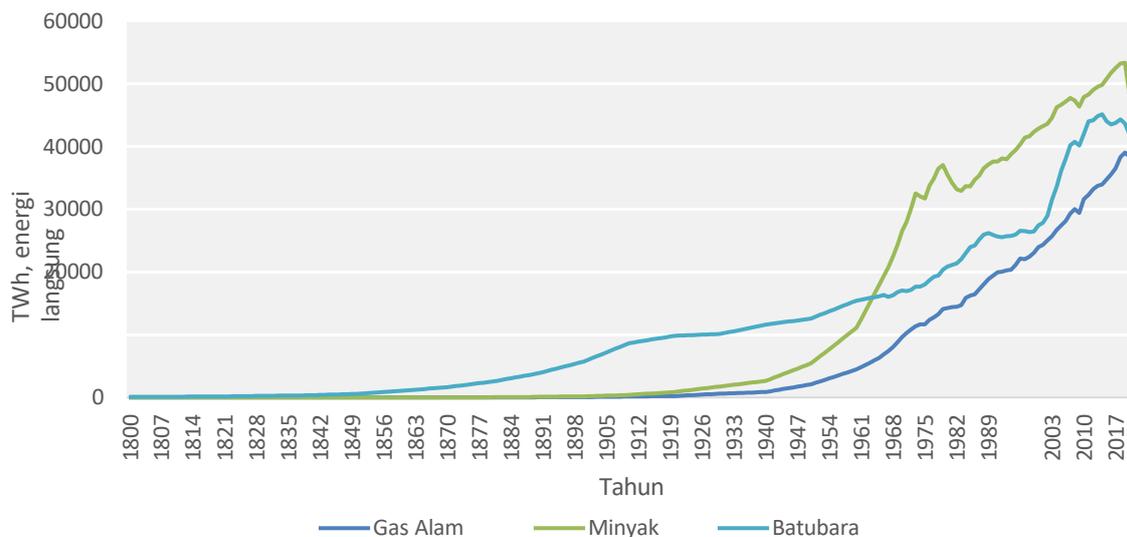
Dua abad terakhir dapat dianggap sebagai masa-masa perubahan terbesar dalam kondisi kehidupan manusia, dari populasi sekitar satu miliar orang menjadi populasi delapan kali lebih besar, berevolusi dari ekonomi di mana pertanian menempati sebagian besar populasi menjadi ekonomi di mana pertanian telah terdegradasi menjadi proporsi kurang dari lima persen di negara-negara maju. Selain itu, kesejahteraan material telah berkembang dari kondisi subsisten menjadi bagian dari dunia yang dianggap hidup dalam kondisi 'Masyarakat Makmur'⁷⁸. Pada saat yang sama ketika perubahan-perubahan ini terjadi, prinsip-prinsip yang mendasari hubungan ekonomi antara semua anggota ekonomi tetap stabil. Prinsip-prinsip yang menjadi bahan perdebatan terus menerus pada abad ke-18 dan ke-19, tetapi yang diskusinya telah kehilangan bobot dalam menghadapi isu-isu lain, mulai dipahami sebagai konsep yang diterima secara umum.

sebagai banyak elemen baru kesetaraan antara laki-laki'. Lihat juga studinya tentang peran warisan dalam evolusi konsentrasi atau distribusi lahan, h. 65-67.

⁷⁷ Trad. Lib. Penulis: 'sewa (tanah) adalah bagian dari hasil tanah yang dibayarkan kepada pemiliknya untuk penggunaan kekuatan asli dan tidak dapat dirusak dari tanah tersebut'.

⁷⁸ Lihat 'The Affluent Society' karya John Kenneth Galbraith.

Dengan luas permukaan 510 juta kilometer persegi, 29% dari permukaan bumi adalah daratan, sedangkan sisanya terdiri dari lautan. Dari luas daratan ini, 71% dapat dianggap layak huni, yang berarti manusia memiliki 106 juta kilometer persegi yang tersedia untuk ditinggali. Fakta bahwa jumlah penduduk bumi telah meningkat dari satu miliar menjadi delapan miliar orang menyiratkan berkurangnya ruang yang tersedia untuk memenuhi kebutuhan setiap orang dari 1,06 menjadi 0,13 kilometer persegi, sebuah estimasi yang berkurang menjadi sekitar 0,1 kilometer persegi⁷⁹ untuk populasi yang diperkirakan akan melebihi 10 miliar orang⁸⁰ pada abad ini.



Gambar 38: Evolusi tahunan energi dari sumber-sumber primer, batu bara, minyak dan gas, diukur dalam TWh. Data yang dihilangkan telah diperkirakan sebagai rata-rata aritmatika antara data yang tersedia sebelumnya dan berikutnya. Sumber: elaborasi sendiri berdasarkan data dari ourworldindata.org.

Seiring dengan pertumbuhan populasi, terjadi pula pertumbuhan konsumsi masyarakat. Gambar 38 menunjukkan evolusi konsumsi energi dari tiga sumber utama tak terbarukan, batu bara menjadi yang pertama dari tiga sumber yang diperkenalkan ke dalam sistem ekonomi, diikuti oleh minyak, yang konsumsinya mulai meningkat pada tahun 1860-an, dan gas alam pada tahun 1880-an. Konsumsi energi telah meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi, dengan titik balik konsumsi bahan bakar terjadi sekitar tahun 1950, setelah Perang Dunia Kedua.

⁷⁹ Dianggap sebagai situasi maksimum, dengan mempertimbangkan bahwa tidak semua wilayah layak huni diinginkan, dan bahwa tren populasi mengarah pada peningkatan peran kota.

⁸⁰ Menurut UN *World Population Prospects 2022*, populasi dunia diproyeksikan mencapai 9,8 miliar pada tahun 2050 dan 11,2 miliar pada tahun 2100.

bahan bakar fosil, terutama minyak dan gas. Kedua aspek tersebut, populasi dan konsumsi, diterjemahkan ke dalam peningkatan permintaan yang belum pernah terjadi sebelumnya untuk sumber daya planet ini.

Dengan adanya perbedaan konsumsi sumber daya, muncul pertanyaan apakah dasar-dasar ekonomi yang biasa digunakan sebagai titik awal tahun 1800 masih dapat mewakili ekonomi abad ke-21, yang secara memadai mewakili hubungan manusia satu sama lain dan interaksinya dengan planet ini. Dari kondisi ini, muncul pertanyaan tentang validitas klasifikasi klasik PF dalam bentuk tanah, tenaga kerja, dan modal.

Berkenaan dengan tanah, hubungannya dengan elemen-elemen seperti permukaannya, konstruksi yang dibangun di atasnya, bahan mentah yang dapat diekstraksi, atau makhluk hidup yang menghuninya perlu mendapat pertimbangan khusus.

Selain hal tersebut di atas, ditambahkan pula masalah kepemilikan tanah dari sudut pandang sosio-ekonomi, yang perdebatannya tampaknya masih melekat pada perhatian para ekonom klasik, sehingga tidak terjawab dengan pertimbangan (Marshall 1920) yang mendefinisikannya sebagai hal yang paling "menarik dan sulit"⁸¹ dalam ilmu ekonomi. Konsepsi emosi dan kesulitan yang dalam perjalanan dari abad ke-19 ke abad ke-20 akan tetap berada di latar belakang demi kepentingan pemikiran lain, yang mengarah pada kepemilikan tanah yang dianggap sebagai aset pasar yang secara umum dapat dipertukarkan dalam kondisi yang serupa dengan aset lainnya. Meskipun mungkin ada perlakuan khusus di berbagai wilayah di dunia, seperti kebijakan pajak tertentu atau pembatasan akuisisi oleh orang asing, tanah tetap memiliki esensi umum sebagai aset, yaitu sebagai barang modal, seperti yang ditunjukkan dalam makalah ini.

Masalah ini dapat diringkas dalam kata-kata (George 2012) pada tahun 1879:

*"Ada perasaan yang berkembang pesat bahwa kepemilikan tanah dalam beberapa hal terkait dengan tekanan sosial yang terwujud di negara-negara yang paling progresif"*⁸².

Negara-negara yang saat ini memiliki tingkat intervensi publik yang tinggi.

Berbeda dengan bab-bab sebelumnya yang mengandalkan analisis data untuk mendapatkan hasil atas pertanyaan penelitian, bab ini mengandalkan analisis data untuk mendapatkan hasil atas pertanyaan penelitian.

⁸¹ "Principles of Economics" karya Marshall yang diterbitkan pada tahun 1890, Buku IV, Bab II, "Kesuburan Tanah", di mana ia mencatat tentang

FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI DAN KEPEMILIKANNYA

kepemilikan tanah bahwa "Kepemilikan tanah merupakan dasar dari banyak hal yang paling menarik dan paling sulit dalam ilmu ekonomi".

⁸² Trad. Lib. Penulis: 'Ada perasaan yang berkembang bahwa kepemilikan tanah terkait dengan keresahan sosial yang muncul di negara-negara yang paling progresif'.

tinjauan literatur yang sedang berlangsung melalui analisis historis dari beberapa publikasi paling signifikan dalam bidang ekonomi dalam kaitannya dengan VET.

5.2. Tinjauan Historis dari Faktor-faktor Produksi

Pemikiran ekonomi telah membahas tentang adanya tiga PF sejak Adam Smith menulis 'Wealth of Nations'⁸³, yaitu: tanah sebagai faktor produksi asal, tenaga kerja dan modal sebagai faktor produksi yang dihasilkan. Ketiga PF ini dikaitkan dengan remunerasi masing-masing, berupa sewa tanah, sewa tenaga kerja (upah) dan sewa modal (bunga dan keuntungan). Dapat dikatakan bahwa klasifikasi faktor produksi dan sewa inilah yang mendasari pemikiran ekonomi saat ini.

Perluasan perspektif historis ke masa-masa sebelumnya memungkinkan kita untuk mempertimbangkan perlakuan yang berbeda terhadap PF klasik. Pertama, tabungan dalam masyarakat sebelum Abad Pencerahan (abad ke-18) terbatas dalam konsepsi mereka tentang kontribusi terhadap ekonomi dan peningkatan produksi. Dalam hal ini, konsep aset yang dapat digunakan saat ini oleh perusahaan mana pun memiliki komponen yang lebih luas dalam hal peningkatan produktivitas yang berkelanjutan daripada apa yang dapat dipahami pada saat itu, yang memungkinkan kita untuk mempertimbangkan bahwa ekonomi agraris memiliki pasar yang terbatas untuk sebagian besar penduduk pada dua PF: tanah subur dan pekerjaan yang didedikasikan untuk itu.

Aspek kedua dari PF adalah pertimbangan tenaga kerja sebagai modal, orang dapat menjadi milik orang lain dan oleh karena itu merupakan hasil dari kerja mereka juga, yang diterjemahkan menjadi perbudakan. Dalam hal ini, perbudakan hanyalah salah satu contoh dari 'modal manusia' yang dipahami sebagai hak kepemilikan atas manusia, bukan seperti yang dipahami saat ini dalam kaitannya dengan kompetensi seseorang untuk melakukan suatu tugas, seperti pelatihan atau keterampilan. Aspek ketiga dapat dilihat dalam pertimbangan modal non-pasar, dalam bentuk akumulasi untuk tujuan militer atau sejenisnya, yang melibatkan pengabdian faktor-faktor produktif untuk tujuan yang tidak memiliki tujuan meningkatkan produksi di masa depan.

Berdasarkan aspek-aspek di atas, dapat dilihat bahwa selama 300 tahun terakhir, ekonomi telah berevolusi dari model di mana bagi sebagian besar penduduk, ekonomi terbatas pada kombinasi tanah dan tenaga kerja untuk penghidupan dan di mana terdapat hak beberapa orang atas orang lain, menjadi model di mana tabungan dalam bentuk modal telah memainkan peran utama dalam produksi dan di mana kepemilikan orang tidak lagi menjadi hak. Sebuah perubahan drastis yang, tanpa

⁸³ Adam Smith 1776

Namun, hal ini didasarkan pada kriteria FP Tanah, Tenaga Kerja dan Modal yang sama dengan yang digunakan pada saat itu, dan yang dapat dipertanyakan apakah kriteria tersebut masih mendasari hubungan-hubungan dalam ekonomi saat ini⁸⁴. Kita dapat mempertanyakan tidak hanya representasi mereka dalam ekonomi saat ini, tetapi bahkan kecukupan mereka terhadap konsep-konsep tindakan manusia dan properti manusia berdasarkan prinsip-prinsip kebebasan.

Secara umum diterima bahwa ilmu ekonomi dimulai dengan publikasi 'The Wealth of Nations' pada tahun 1776 oleh (Smith 2001), sebuah karya di mana struktur PF yang dijelaskan di atas dan pertanyaan tentang kepemilikan tanah berulang kali diangkat sebagai dasar pemikiran ekonomi:

"Dalam kondisi masyarakat yang kasar dan primitif yang mendahului akumulasi kapital dan perampasan tanah, proporsi antara jumlah tenaga kerja yang diperlukan untuk mendapatkan berbagai objek adalah satu-satunya keadaan yang menyediakan aturan untuk menukarnya."⁸⁵

Untuk mempelajari lebih lanjut dampak dari peningkatan kepemilikan lahan

"Setelah tanah menjadi milik pribadi, [...]. Sewa tanahnya adalah pengurangan pertama dari hasil kerja di atas tanah"⁸⁶

Dan peningkatan stok modal:

"Segera setelah modal terakumulasi di tangan individu-individu, beberapa di antara mereka secara alami akan menggunakannya untuk mempekerjakan orang-orang yang bekerja keras"⁸⁷.

Bab VII memperkenalkan formulasi klasik PF dengan menyatakan:

"Adalah kepentingan semua pihak yang menggunakan tanah, tenaga kerja, dan modal mereka untuk membawa ke pasar..."⁸⁸

Penggunaan PF dan pertimbangannya atas properti dipertahankan di seluruh karya ini, mulai dari mereka ia mempelajari hubungan antara ketersediaan dan pendapatan dengan mempertimbangkan efek positif dan negatif dari variasi permintaan terhadap mereka. Dari titik ini dan seterusnya, ia mencurahkan bab VIII pada pendapatan tenaga-kerja, IX pada pendapatan modal dan XI pada pendapatan tanah, sebagai hasil dari penerapan faktor-faktor produksi ini pada

⁸⁴ Peran PF lain yang diangkat dalam ilmu ekonomi dapat dipertimbangkan di sini, di antaranya peran Pengusaha yang dibahas kemudian, serta elemen lain yang pengaruh akhirnya berdampak pada produktivitas faktor, tanpa menjadi PF itu sendiri, lihat (Brynjolfsson & Hitt 1995).

⁸⁵ Bab VI. 'Bagian-bagian yang membentuk harga barang'.

⁸⁶ Bab VIII 'Upah Buruh'.

⁸⁷ Bab VI. 'Bagian-bagian yang membentuk harga barang'.

⁸⁸ Bab VII. Tentang harga alamiah dan harga pasar barang'.

aktivitas ekonomi. Berdasarkan faktor-faktor inilah seluruh analisis didasarkan, yang memungkinkannya untuk mempengaruhi konsep akumulasi atau pembagian kerja.

Mempertimbangkan tonggak sejarah karya Adam Smith untuk pengembangan ilmu ekonomi, struktur PF-nya dapat dianggap sebagai fondasi sistem ekonomi saat ini, yang telah membuat konsep-konsepnya hampir tidak berubah selama sekitar 250 tahun perkembangan ilmu pengetahuan. Dapat dipahami bahwa Adam Smith tidak menciptakan konsep-konsep, tetapi menuliskan situasi di mana hubungan ekonomi pada saat itu, serta hubungan ekonomi pada zaman sebelumnya, berkembang.

Sebagai contoh dari karya-karya sebelumnya, kita dapat menggunakan karya 'Esai tentang sifat perdagangan pada umumnya' oleh (Cantillon 2021), yang diterbitkan pada dekade keempat abad ke-18, yang sangat mementingkan studi tentang tanah sebagai sumber ekonomi dan kehidupan, terutama pada bab-bab antara X dan XVII, di antaranya bab XII yang patut disebutkan:

"Segala sesuatu di suatu negara tergantung pada kemauan, cara dan sarana hidup para pemilik tanah, seperti yang akan saya coba jelaskan dalam *esai* ini.

Di dalamnya ia menunjukkan peran tanah sembari menyoroti hak-hak kepemilikan yang ada pada saat itu dan pengaruhnya terhadap penciptaan pasar. Dalam karya tersebut ia mengembangkan hubungan antara produk tanah dengan pasar pedesaan dan perkotaan, dengan selalu menemukan tanah sebagai sumber kekayaan masyarakat:

"Singkatnya, semua penduduk suatu Negara memperoleh mata pencaharian dan keuntungan mereka dari dana pemilik tanah, dan bergantung pada dana tersebut"⁸⁹.

"Kemerdekaan yang diberikan oleh kepemilikan tanah hanya menguntungkan mereka yang mempertahankan kepemilikan tanah".

"Pemilik tanah adalah satu-satunya individu yang secara alamiah tidak tergantung pada negara".

Semua ini dianalisis dari perspektif dua PF, tanah dan tenaga kerja, di mana tabungan diturunkan ke peran sekunder dalam pekerjaan, lebih terkait dengan kepemilikan dalam logam mulia daripada pengembangan alat produksi yang maju pada saat itu. Karya Cantillon juga terkenal karena kalimat yang terdapat dalam bab XVI tentang kepemilikan tanah:

⁸⁹ Bab XIII. 'Sirkulasi dan barter barang dan barang dagangan, serta produksinya, dilakukan di Eropa oleh para pengusaha dengan risiko mereka sendiri'.

"Jika setiap pemilik tanah, dalam suatu Negara, hanya memiliki sebagian kecil tanah, seperti yang biasanya diperuntukkan bagi pekerjaan seorang pemukim, hampir tidak akan ada kota; penduduk akan lebih banyak dan Negara akan lebih kaya jika setiap pemilik tanah ini melakukan pekerjaan yang bermanfaat bagi penduduk yang mencari nafkah di tanah mereka"⁹⁰.

Masalah kepemilikan tanah dilihat dari sudut pandang sejarah, pemilik tradisional dalam bentuk petani, tuan tanah atau bangsawanlah yang memiliki kekuasaan atas tanah dan dengan demikian atas dasar alat produksi masyarakat. Pembagian sosial ditunjukkan dalam hal akses terhadap kepemilikan lahan.

Pada tahun 1762, ia menulis (Rousseau 2017) 'Kontrak Sosial', di mana ia membahas masalah kepemilikan tanah berdasarkan legitimasi penghuni pertama sebagai pekerja yang mencari nafkah, bukan sebagai pemilik tanah yang tidak terbatas, terlepas dari tujuan penggunaannya.

"Secara umum, untuk mengesahkan hak penghuni pertama atas sebidang tanah, syarat-syarat berikut ini diperlukan: pertama, bahwa wilayah ini belum dihuni oleh siapa pun; kedua, bahwa hanya bagian yang diperlukan untuk penghidupan yang ditempati; dan ketiga, bahwa kepemilikannya diambil, bukan dengan upacara yang sia-sia, tetapi melalui pekerjaan dan penanaman, satu-satunya tanda kepemilikan yang, jika tidak ada hak hukum, harus dihormati oleh orang lain"⁹¹.

Dalam karyanya, ia menambahkan elemen yang berbeda dari visi sebelumnya, dengan berulang kali menggunakan konsep-konsep publik, sosial atau visi umum dalam hubungan tanah dengan dasar-dasar kebaikan bersama. Pada tahun 1754 (Rousseau 1923), ia telah menulis dalam 'Wacana tentang Asal Mula Ketidaksetaraan di antara Manusia' bahwa:

"Orang pertama yang ketika memagari sebidang tanah, terpikir untuk mengatakan bahwa ini milikku dan mendapati orang-orang yang cukup sederhana untuk mempercayainya adalah pendiri masyarakat sipil yang sebenarnya".

Serta:

"Pada zaman dahulu [...], mereka menyiratkan bahwa distribusi tanah telah menghasilkan jenis hak baru, yaitu hak kepemilikan, yang berbeda dengan hak yang dihasilkan oleh hukum alam.

⁹⁰ Bab XVI. Semakin banyak pekerjaan yang ada di sebuah negara, semakin kaya negara tersebut secara alamiah menganggap dirinya sebagai negara yang kaya.

⁹¹ Bab IX. 'Harta benda'.

⁹² Bagian Dua

(Sieyès 1991) menulis pada tahun 1789 'What is the third estate?', sebuah karya yang sekali lagi menunjukkan hubungan antara kepemilikan tanah dan organisasi sosial pada saat itu dengan menyoroti kesalahan dalam pembentukan majelis-majelis para tokoh sebagai upaya pencarian solusi sebelum revolusi Prancis, dalam situasi yang mendefinisikan tanah sebagai sumber kekuatan politik daripada kelas sosial sebagaimana argumen yang berlaku pada saat itu:

"Para anggota majelis provinsi dipanggil sebagai pemilik tanah, dan bukan sebagai ulama, bangsawan, atau rakyat jelata"⁹³.

Kontribusi terakhir dari abad ke-17 adalah peran Malthus (Malthus 1790) dalam 'Essay on the Principles of Population' yang ditulis pada tahun 1798, yang darinya kita dapat mengambil konsepsinya tentang tanah sebagai sumber makanan manusia dan dengan demikian keterbatasan tanah untuk memberi makan semakin banyak orang. Dengan peran sekunder dari faktor produksi modal di dunia yang diatur oleh kombinasi tanah dan tenaga kerja.

Kepemilikan tanah muncul dalam teks-teks sebagai sumber kehidupan dan kekayaan bagi pemiliknya dalam masyarakat yang sebagian besar masih bersifat agraris, dengan tanah sebagai bentuk utama kekayaan yang ada, sementara pada saat yang sama ada pembelaan umum terhadap kepemilikan individu. Kondisi ini telah mengalami transformasi penuh pada saat terjadi perubahan penting yang membuat industrialisasi di Inggris semakin berperan penting, di mana kompleksitas ekonomi meningkat dan lembaga-lembaga baru dikembangkan. Transformasi ini membawa perdebatan tentang kepemilikan tanah, yang umumnya menghubungkan kriteria pekerjaan/budidaya untuk membenarkan perampasan tanah yang sebelumnya tidak dimiliki. Pada saat yang sama, embrio sosialisasi tanah di bawah kekuasaan negara dapat diamati, baik dalam rangka modernisasi struktur kepemilikan, maupun dalam rangka mempertimbangkan tanah sebagai barang milik negara yang harus disosialisasikan.

Pada abad ke-19 (Ricardo 2010) menulis karyanya 'Principles of Political Economy and Taxation' di mana ia kembali mempertanyakan perampasan tanah, dengan pertimbangan bahwa hal tersebut merupakan masalah

*"Sewa adalah bagian dari hasil bumi, yang dibayarkan kepada pemilik tanah untuk penggunaan kekuatan asli dan tidak dapat dirusak dari tanah"*⁹⁴

Seperti yang tampak pada Bab II di mana ia membahas sifat-sifat tanah yang berlawanan dengan apa yang ia anggap sebagai aset alam lainnya seperti air atau udara di atas

⁹³ Bab IV. 'Apa yang telah dicoba oleh pemerintah dan apa yang diusulkan oleh pihak-pihak yang memiliki hak istimewa demi

kepentingan pihak ketiga'.

⁹⁴ Bab II. 'Atas sewa', Terjemahan bebas Penulis: 'Sewa adalah bagian dari hasil tanah yang dibayarkan kepada pemiliknya untuk penggunaan kekuatan asli dan tidak dapat dirusak dari tanah tersebut'.

di mana tidak ada peruntukan seperti itu. Ricardo di sini menggali perbedaan antara tanah yang lebih baik dan tanah yang lebih buruk, sebuah perdebatan yang berlanjut di bab IV dengan peran tanah sebagai penghasil harga alamiah yang darinya harga-harga semua barang secara berurutan diturunkan. Karya David Ricardo terkenal karena analisisnya yang unik mengenai tanah, sewa tanah dan pajak tanah⁹⁵. Ia membahas pemisahan sewa tanah dari sewa pemilik atas dasar investasi saham yang ada, yang menjadi salah satu masalah utama dalam mengemukakan perbedaan antara barang yang dianggap sosial dengan proses investasi yang mengarah pada peningkatan profitabilitas tanah. Juga menilai perbedaan antara berbagai jenis tanah dan kesulitan dalam menentukan pajak yang memadai yang mewakili kekhususan tanah dan menutupi biaya negara. Di sini dapat dilihat bagaimana konsepsi tanah sebagai barang sosial diintegrasikan dalam penalaran Ricardo, serta pentingnya pengembangan sistem pajak transversal yang akan membebaskan kewajiban untuk berkontribusi pada berbagai jenis hasil yang diketahui.

(Proudhon 1983) menerbitkan 'Apa itu properti?' pada tahun 1840, di mana masalah tanah dibahas kembali, dengan menekankan kepemilikan bersama, dan mempertimbangkan bahwa pendapatan yang dapat diperoleh darinya bergantung pada kerja yang dilakukan di dalamnya. Di sini perlu disebutkan kritik terhadap apa yang disebut sebagai petani pertama, yang dianggap bertanggung jawab atas situasi saat itu karena:

"tidak meramalkan konsekuensi dari transformasi hak kepemilikan individu menjadi kepemilikan absolut"⁹⁶.

Pada bagian yang sama, Proudhon melanjutkan untuk membahas masalah kebutuhan untuk menggunakan tanah dan memberikan masyarakat:

"hak untuk menetapkan syarat dan ketentuan kepemilikan".

Dalam apa yang dia lihat sebagai kompensasi, bukan sewa, untuk penggunaan tanah sebagai barang milik bersama dan berusaha untuk memastikan bahwa orang tidak hanya memiliki instrumen yang dapat digunakan untuk bekerja melalui waktu mereka, tetapi juga bahan yang dapat digunakan untuk melakukannya melalui akses mereka ke tanah. Proudhon juga mengangkat konsep kompleksitas masyarakat dengan menyatakan bahwa:

"Tidak ada manusia yang tidak hidup dari hasil produk industri yang tak terbatas"⁹⁷, yang pada gilirannya menunjukkan bahwa

"Sebuah produk tidak dapat hidup tanpa produk lainnya, sebuah industri yang terisolasi adalah mustahil".

⁹⁵ Bab X. 'Pajak Tanah'.

II. Bagian 3 'Tentang hukum perdata sebagai dasar dan sanksi atas harta benda'.

⁹⁷ Bab III. Bagian 8°. 'Bahwa dalam rangka keadilan, kerja menghancurkan harta benda'.

Hal ini menggarisbawahi pentingnya mengembangkan masyarakat dengan tingkat keterkaitan yang semakin meningkat dan oleh karena itu kompleksitas yang dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.

Pada tahun 1848 mereka menulis (Marx & Engels 2023) dalam 'Manifesto Komunis', di mana mereka mengakhiri Bab II 'Proletar dan Komunis' yang mengindikasikan sebagai langkah pertama menuju revolusi komunis:

"Penghapusan kepemilikan tanah dan penerapan semua pendapatan dari tanah untuk kepentingan publik "⁹⁸.

Dua dekade kemudian pada tahun 1867 (Marx 2014), ia menulis 'Capital' di mana ia mengedepankan konsepsi ekonomi dua faktor di mana terdapat konfrontasi tenaga kerja-modal dan di mana modal diperlakukan sebagai faktor produksi yang menindas tenaga kerja dalam hubungan yang tidak setara di antara kedua faktor tersebut. Kontribusi terhadap pemikiran ekonomi yang mempromosikan konsepsi dua faktor, yang menempatkan tanah pada tingkat kedua sebagai bentuk modal, menyoroti di sini studi historis yang ia buat tentang proses kapitalisasi tanah di Inggris pada bab 27, di mana ia bergerak dari pemilik kecil yang bebas di abad ke-15 menjadi pemilik tanah besar di abad ke-19 melalui proses konsentrasi, pengambilalihan, dan modifikasi hukum, yang mengarah ke:

"Mereka menaklukkan ladang untuk pertanian kapitalistik, menjadikan tanah sebagai bagian tak terpisahkan dari modal. "⁹⁹ "⁹⁹

Di tengah perkembangan ide-ide Marx dan setelah volume pertama 'Capital' diterbitkan, revolusi marjinalis pada tahun 1970-an terjadi, dengan kontribusi Jevons, Walras, dan Menger, dalam apa yang dapat dipahami sebagai momen transformasi ilmu ekonomi. Bersamaan dengan studi tentang teori nilai dan dasar-dasar ekonomi mikro, pekerjaan berlanjut pada model PF klasik (Menger 2007), ketika menganalisis hukum yang mengatur barang tingkat tinggi dalam karyanya 'Principles of Economics' yang diterbitkan pada tahun 1871, ia mempelajari PF secara terpisah:

"Nilai Jasa Tanah, Modal, dan Tenaga Kerja Secara Khusus "¹⁰⁰

Pada bagian di mana ia mempertahankan analisis klasik tentang lahan dengan fokus pada perbedaan produktivitas lahan yang berbeda. Perlu digarisbawahi perbedaan penggunaan lahan dan jasa lahan dalam teks-teksnya, yang mengindikasikan bahwa jasa lahan dan lahan tidaklah sama.

⁹⁸ Sebagai langkah pertama dari sebelas langkah yang diusulkan sebagai langkah yang berlaku secara umum untuk negara-negara maju

⁹⁹ Perdagangan Bebas Penulis: 'mereka menaklukkan pedesaan untuk pertanian kapitalis, menjadikannya bagian integral dari kapital'.

¹⁰⁰ Perdagangan Bebas Penulis: 'Nilai tanah, modal dan jasa tenaga kerja pada khususnya'.

Tanah tunduk pada aturan yang sama dengan mesin, peralatan, atau perumahan.

Karya kontemporer (Jevons 1911) 'Theory of Economic Policy', yang juga diterbitkan pada tahun 1871, memberikan kontribusi pada ilmu ekonomi dengan sumbangan matematis yang penting dari garis studi nilai yang serupa dengan yang digunakan oleh Menger. Analisis nilai ini dapat dilihat dalam teorinya tentang pendapatan di bab VI ketika ia menyatakan bahwa:

*"Bukan sewa tanah yang menentukan harga produksinya, tetapi harga produksinya yang menentukan sewa tanah"*¹⁰¹

Selain itu, Jevons terus memberikan dukungan akademis pada model tiga faktor produksi dengan menyediakan bab-bab khusus untuk tenaga kerja, sewa tanah, dan modal.

Pada akhir dekade revolusi marginalis muncul karya 'Kemajuan dan Kesengsaraan' oleh (George 2012) pada tahun 1879. Sebuah buku yang menjelaskan alasan-alasan evolusi yang berbeda dari tingkat pendapatan dan distribusinya yang tidak merata dalam distribusi kepemilikan tanah yang juga tidak merata. George, setelah menganalisis perilaku ekonomi, menamai bukunya VI 'The Remedy', di mana dia pertama-tama mempelajari apa yang dia anggap sebagai enam langkah utama diskusi sosial dan ketidakmampuan mereka untuk menyelesaikan masalah kemelaratan, mengingat mereka hanya memiliki kemungkinan untuk mengurangi, tetapi tidak menyelesaikan masalah yang sebenarnya, sementara pada saat yang sama menjauhkan kemungkinan resolusi. Untuk beralih ke bagian berikutnya di mana ia mempertimbangkan 'Obat yang sebenarnya' di mana ia menunjukkan bahwa

*"Seharusnya, satu-satunya solusi untuk distribusi kekayaan yang tidak adil adalah dengan membuat tanah menjadi milik bersama."*¹⁰²

Sejak saat itu, ia mencurahkan upayanya untuk menganalisis dasar-dasar dan penerapan solusi dalam bentuk pajak tanah, pajak yang akan menggantikan jenis pajak lain yang ada pada saat itu dan pada saat yang sama mendorong peningkatan insentif untuk eksploitasi tanah. Pada titik ini, karya George dapat dianggap sebagai tonggak sejarah yang membuka pintu bagi jenis pajak dengan konotasi yang berbeda dengan yang diterapkan di sebagian besar negara maju.

¹⁰¹ Perdagangan Bebas Penulis: 'bukan sewa tanah yang menentukan harga produksinya, melainkan harga produksi yang menentukan sewa tanah'.

¹⁰² Perdagangan Bebas Penulis: 'Ini mensyaratkan bahwa satu-satunya jalan keluar untuk distribusi kekayaan adalah dengan

menjadikan tanah sebagai milik bersama'.

Enam tahun kemudian, (Mill 2009) ia menerbitkan 'Prinsip-prinsip Kebijakan Ekonomi', di mana ia sekali lagi membahas masalah kepemilikan tanah, dengan berargumen dalam bab pertama buku II, bahwa:

*"Institusi kepemilikan, ketika dibatasi pada elemen-elemen esensialnya, terdiri dari pengakuan, dalam diri setiap orang, akan hak untuk pembuangan eksklusif atas apa yang telah mereka hasilkan dengan usaha mereka sendiri"*¹⁰³.

Mengingat bahwa tanah memiliki tenaga kerja dan modal yang terkait dengannya yang memungkinkannya memberikan tingkat produktivitas pertanian yang lebih tinggi, ia menganggap eksklusivitas bagi para pengeksploitasinya sebagai sesuatu yang sah. Ia kemudian menyimpulkan bab ini dengan menyatakan:

*"Berkenaan dengan tanah [...] ia terikat secara moral, dan harus, kapan pun kasusnya, dipaksa secara hukum untuk membuat kepentingan dan kesenangannya konsisten dengan kepentingan umum"*¹⁰⁴.

Berkenaan dengan PF, Mill memulai dengan mempelajari persyaratan produksi, dengan menggunakan 'benda-benda alam yang sesuai' dan bukannya menyebutkan tanah sebagai PF yang mencakup semuanya. Dengan cara ini, ia menyebutkan keterbatasan logam mulia atau batu bara, serta tanah, sementara pada saat yang sama membedakan tanah menurut kualitasnya dan menunjukkan bahwa di negara-negara yang paling maju pada waktu itu, tanah subur yang tersedia sangat terbatas, suatu situasi yang tidak terjadi di negara-negara yang baru saja dijajah, di mana tanah merupakan sumber daya yang praktis tidak terbatas.

Lima tahun kemudian, pada tahun 1890, ia menerbitkan (Marshall 1920) 'Principles of Economics', sebuah karya di mana, lebih dari 100 tahun setelah 'The Wealth of Nations', ia terus mencurahkan seluruh bagian (buku II) untuk mempelajari PF, yang pada kesempatan ini ia mencantumkan sebagai

"tanah, tenaga kerja, modal dan organisasi". Berkenaan dengan studi tentang tanah, Marshall menggunakan konsep klasik tentang kesuburan tanah atau hasil yang semakin berkurang untuk menangani masalah tersebut. Meskipun dia menyebutkan peran pertambangan atau konstruksi, dia akhirnya kembali ke produktivitas lahan dari sudut pandang pertanian yang masih berlaku dalam mentalitas saat itu. Perlu dicatat di sini pertimbangannya tentang masalah kepemilikan tanah, yang ia tunjukkan:

*"Ini adalah fondasi dari banyak hal yang paling menarik dan paling sulit dalam ilmu ekonomi"*¹⁰⁵.

¹⁰³ Trad. pengarang bebas. Institusi kepemilikan, jika dibatasi pada elemen-elemen esensialnya, terdiri dari pengakuan setiap

Alejandro Segura de la Cal

orang akan ketersediaan apa yang telah ia hasilkan dengan caranya sendiri'.

¹⁰⁴ Trad. penulis bebas. 'dalam kaitannya dengan tanah [...] (pemilik) secara moral berkewajiban untuk membuat kepentingan dan kesenangannya

sesuai dengan kepentingan umum'.

¹⁰⁵ Buku IV. Penulis: 'Ini adalah fondasi dari banyak hal yang paling menarik dan sulit dalam ilmu ekonomi'.

Dia mengusulkan pertimbangan ^{organisasi}¹⁰⁶ sebagai PF, sebuah kontribusi yang, meskipun tidak sepenuhnya baru karena Menger menyebutkannya dalam bentuk 'aktivitas kewirausahaan', menonjol karena keterkaitannya secara keseluruhan dengan tiga PF klasik untuk mengembangkan proposal empat PF, di mana faktor yang disebut 'wirausahawan' atau 'organisasi' muncul sebagai sebuah konsep ekonomi, alih-alih sebagai *input* yang diterima perusahaan atau pasar untuk menghasilkan penawarannya.

Memasuki abad ke-20, ia menerbitkan (Fisher 1907) studinya '*Tingkat Bunga*', yang meskipun tidak secara eksplisit berurusan dengan PF sebagai elemen utama dari studi ini, menonjolkan penggunaan tanah sebagai barang modal, seperti yang ditunjukkan dalam:

"Karena modal bersifat produktif, maka sudah jelas bahwa investasi sebesar \$100 pada tanah produktif, mesin, atau bentuk modal lainnya akan menerima tingkat bunga yang sebanding dengan produktivitasnya. "107 "107

Pertimbangan yang diulang-ulang:

"Setiap kekayaan modal, seperti, misalnya, tanah, rel kereta api, pabrik, tempat tinggal, atau makanan "108

Di sini ia juga menyoroti pertimbangan bahwa dalam masyarakat pada awal abad ke-19 terdapat empat kelompok orang, yang dianggap eksklusif, seperti pekerja, pengusaha, kapitalis, dan pemilik tanah, di mana ia menunjukkan bahwa klasifikasi sosial pada masanya telah berubah:

"Namun, pada kenyataannya, pengusaha hampir selalu merupakan seorang "kapitalis", yaitu pemilik modal selain tanah; "kapitalis" sering kali merupakan tuan tanah, atau sebaliknya; dan bahkan buruh pun saat ini sering kali merupakan kapitalis kecil. "109 "109

Pada tahun 1936, 'Teori Umum Ketenagakerjaan, Bunga, dan Uang' dari Keynes diterbitkan (Keynes 1965), sebuah karya yang menjadi tonggak sejarah bagi momen bersejarah dan bagi studi ilmu ekonomi selanjutnya. Sejak diterbitkan, sebuah jalur pemikiran baru telah dibuka untuk mencari alat intervensi terbaik yang memungkinkan, melalui kebijakan fiskal, pengeluaran publik dan regulasi, untuk memandu ekonomi menuju ekonomi yang lebih berkelanjutan.

¹⁰⁶ Perlu disebutkan di sini faktor produksi "Pengusaha" atau "Wirausaha", yang disebutkan dalam banyak teks sebagai faktor produksi keempat dalam perekonomian. Lihat konsep "*Kegiatan Wirausaha*" dalam 'Prinsip-prinsip Ekonomi' oleh (Menger 2007), hal. 160-161, "*Organisasi*" sebagai agen produksi keempat dalam 'Prinsip-prinsip Ekonomi' oleh (Marshall 1920), hal. 84, atau "*Fungsi Wirausaha*" dalam 'Kapitalisme, Sosialisme & Demokrasi' dalam (Schumpeter 2018), Bab XII, hal. 131-134.

¹⁰⁷ Bab II. Hal. 12. Penulis: 'Karena kapital bersifat produktif, tampak jelas bahwa investasi sebesar \$100 dalam tanah produktif, mesin-mesin atau bentuk modal lainnya akan menerima suatu tingkat bunga yang sebanding dengan produktivitasnya'.

¹⁰⁸ Bab II. hal. 14. Penulis: 'properti apa pun, seperti, misalnya, tanah, rel kereta api, pabrik, perumahan, atau makanan'.

FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI DAN KEPEMILIKANNYA

Penulis: "Pada kenyataannya, pengusaha hampir selalu merupakan "kapitalis"; artinya, ia memiliki modal selain tanah; "kapitalis" sering kali merupakan pemilik tanah, atau sebaliknya; dan bahkan pekerja pun saat ini sering kali merupakan kapitalis kecil".

Penyebutan utama muncul dalam bab XVII, yang membahas tentang 'Sifat-sifat esensial bunga dan uang', yang menyebutkan aspek-aspek seperti nilai tanah sebagai barang modal. Dalam karyanya, konsepsi tanah sebagai barang modal tidak dibahas, penyebutan utama muncul dalam bab XVII, yang membahas 'Sifat-sifat esensial bunga dan uang', yang menyebutkan aspek-aspek seperti nilai tanah berdasarkan likuiditasnya, bunga hipotek yang dikontrak atau hubungan antara bunga dengan kepemilikan tanah¹¹⁰, yang dapat dianggap sebagai penerimaan tanah sebagai barang investasi untuk dimiliki. Tanah muncul di sini sebagai barang modal yang tunduk pada kondisi yang serupa dengan modal lainnya. Keraguan mengenai perlakuan yang tepat terhadap tanah telah hilang, pertimbangan mengenai masalah kepemilikan tanah, yang oleh Marshall dianggap sebagai masalah yang paling menarik dalam ilmu ekonomi, juga telah hilang, dan tanah telah menjadi barang modal lainnya. Mengingat pentingnya karya Keynes bagi perkembangan pemikiran ekonomi selanjutnya, diskusi tentang kepemilikan tanah kehilangan minat bagi para peneliti baru.

Empat tahun setelah karya Keynes, ekonom Austria ini menerbitkan 'Human Action' (Mises 2021), sebuah karya yang sangat berbeda di mana studi tentang dasar-dasar ekonomi klasik ditemukan kembali. Di dalamnya ia mencurahkan seluruh bagian (XXII) untuk mempelajari 'Faktor-faktor Produksi Non-Manusia yang Asli', di mana ia menunjukkan:

"Tanah, dalam pengertian ekonomi, hanyalah sebuah faktor produksi, dan hukum yang menentukan harga tanah sama dengan hukum yang menentukan harga semua faktor produksi lainnya.

Di mana ia berbicara tentang menipisnya sumber daya alam seperti tambang atau ladang minyak, serta tanah sebagai 'ruang tamu' dan preferensi untuk ruang mulai dari yang paling terhubung hingga yang memiliki pemandangan terbaik. Dalam PF, Mises mempertahankan struktur empat kategori dalam bentuk tanah, tenaga kerja, modal dan pengusaha¹¹², namun ia menggunakan konsep tersebut secara bergantian untuk berbicara tentang faktor atau sub-faktor. Dalam analisisnya mengenai harga-harga barang tingkat tinggi di bab XVI, ia menyatakan:

"Bukan konsumen atau pemilik alat produksi - tanah, barang modal dan tenaga kerja - tetapi pengusaha yang gesit dan spekulatif yang menggerakkan pasar dengan mencari keuntungan pribadi dalam perbedaan harga"¹¹³.

¹¹⁰ Bab XVII 'Premi likuiditas yang tinggi yang sebelumnya melekat pada kepemilikan tanah dan sekarang melekat pada uang'.

¹¹¹ Bab XXII. hlm. 752.

¹¹² Sebuah pertanyaan yang telah dirujuk oleh Menger, Marshall atau Schumpeter.

¹¹³ Bab XVI, hal. 397

Ini juga merupakan karya penting karena memberikan pembenaran akademis kepada individu sebagai agen ekonomi yang menjadi titik tolak studi ilmu pengetahuan, tetapi pada saat yang sama mempertahankan dasar-dasar analisis dalam struktur klasik PF.

Dekade 1940-an dimulai dengan karya Mises, di mana kontribusi penting dengan hubungan yang berbeda dengan mazhab pemikiran ekonomi Austria muncul. (Schumpeter 2018) menerbitkan karyanya 'Kapitalisme, Sosialisme, dan Demokrasi' pada tahun 1943, sebuah teks yang menggunakan studi tentang PF dan kepemilikan tanah dalam perannya dalam pembentukan Sistem Ekonomi.

"Mari kita pertimbangkan apa yang tampak bagi kebanyakan kaum sosialis [...]. Skema kami tidak dapat, tentu saja, mengimplikasikan bahwa "sewa tanah" harus dibayarkan kepada setiap pemilik tanah. "¹¹⁴

Dia melanjutkan dengan mengatakan:

"Segala sesuatu yang bersifat merkantilis atau kapitalis dalam sewa tanah, baik dari sudut pandang ekonomi maupun sosiologis, dan segala sesuatu yang dapat menyenangkan para pendukung hak milik pribadi (sewa pribadi, sewa, dll.) telah sepenuhnya dikecualikan. "

Akhirnya, ada baiknya memasukkan studinya tentang kewirausahaan bersama dengan konsep 'penghancuran kreatif' sebagai sebuah karya yang memberikan dukungan lebih lanjut terhadap pertimbangan pengusaha sebagai faktor produksi.

Setahun kemudian, pada tahun 1944, 'The Road to Serfdom' diterbitkan oleh Hayek (Hayek 2020), sebuah karya yang juga terkait dengan studi tentang sistem ekonomi dalam mencari masyarakat yang bebas. Kebebasan yang tampaknya terkait dengan kebutuhan untuk memiliki kepemilikan pribadi, tanpa membedakan antara kepemilikan barang hasil kerja dan tabungan sehubungan dengan barang sebelum adanya manusia. Meskipun ia tidak secara tegas menyebutkan masalah kepemilikan tanah, ia menggunakannya dalam perbandingannya dengan hak-hak istimewa yang ada dalam masyarakat sebelumnya, seperti yang ia tunjukkan dalam Bab VI tentang perencanaan dan aturan hukum:

"Akan menjadi suatu keistimewaan jika, misalnya, seperti yang terjadi di masa lalu, kepemilikan tanah hanya diperuntukkan bagi para bangsawan".

115

¹¹⁴ Bab XVI, hal. 330.

¹¹⁵ Bab VI, hal.143

Sebagai singgungan terhadap kontras kontemporer di mana kepemilikan pribadi atas tanah dapat diperoleh oleh setiap warga negara, sehingga menghilangkannya sebagai hak istimewa.

Pertimbangan akan keberadaan tiga PF juga ditunjukkan dalam (Hazlitt 1946) 'Economics in a Lesson', sebuah karya yang pentingnya tercermin dalam perannya dalam penyebaran pemikiran ekonomi dan orientasinya pada pembacaan umum bagi orang-orang yang kurang memiliki pengetahuan ekonomi. Dia menyoroti kesinambungan dalam analisis PF dengan menunjukkan dalam bab XI, yang membahas tentang 'Siapa yang dilindungi oleh tarif', bagaimana "tenaga kerja, modal dan tanah" memvariasikan produktivitas mereka sesuai dengan kriteria tarif yang digunakan.

Pada tahun 1948, Paul A. Samuelson menerbitkan versi pertama dari 'Economics', sebuah karya yang telah dianggap sebagai referensi untuk studi universitas di seluruh dunia sejak penerbitannya, sebuah aspek yang memiliki implikasi dalam bentuk peletakan dasar-dasar untuk pengembangan pemikiran ekonomi. Dasar-dasarnya mempertahankan elemen-elemen yang sudah ada sejak Adam Smith, seperti yang ditunjukkan pada Bab I, yang membahas 'Konsep Sentral Ekonomi' yang menunjukkan input dan output dari proses transformasi ekonomi:

*"Istilah lain untuk input adalah faktor produksi. Faktor-faktor ini dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori besar: tanah, tenaga kerja, dan modal."*¹¹⁶

Kemudian dilanjutkan dengan mengembangkan setiap istilah secara individual. Penyebutan ketiga PF ini diulang-ulang di seluruh teks, di antaranya adalah Bab XVI tentang 'Perpajakan dan Pengeluaran Publik' di mana, setelah menyatakan bahwa pemerintah harus membiayai program-programnya, ia melanjutkan dengan mengatakan bahwa 'di bawah aliran pajak, yang benar-benar dibutuhkan oleh pemerintah adalah kelangkaan lahan, Ungkapan ini, yang dinyatakan dari sudut pandang pengalihan sumber daya secara langsung dari pasar ke sektor publik, juga dapat dipahami dari sudut pandang tidak langsung dari pemungutan pajak PF untuk menghasilkan pendapatan untuk membayar jumlah yang disebabkan oleh sektor publik.

Garis pemikiran yang muncul dari Keynes memiliki eksponen baru dalam diri ekonom Amerika Serikat (Galbraith 2012), yang menerbitkan 'The Affluent Society' pada tahun 1958, di mana kebutuhan akan intervensi negara dieksplorasi lebih lanjut. Pada bab V, ia menyebutkan solusi yang diusulkan oleh Henry George yang mengindikasikan:

¹¹⁶ Bab I, hal. 9, Penulis: 'Istilah lain untuk input adalah faktor produksi. Faktor-faktor produksi ini dapat diklasifikasikan ke dalam tiga kategori umum: tanah, tenaga kerja, dan modal'.

"Itu adalah solusi yang terlalu drastis, jika tidak diterapkan [...] konsekuensinya adalah kemiskinan yang terus berlanjut, ditambah dengan meningkatnya ketidaksetaraan dan meningkatnya rasa tidak aman"¹¹⁷.

Kemudian menemukan alternatifnya di Bab XXI, yang menyatakan bahwa:

"Solusinya terletak pada sistem pajak yang secara otomatis menyediakan bagi otoritas publik bagian pro rata dari pendapatan yang terus meningkat, untuk melayani tujuan-tujuan publik."¹¹⁸

Kedua kalimat yang diterbitkan dalam karya yang sama mendukung analisis dalam makalah ini, pertama karena pandangan George mengenai solusi tersebut tidak memiliki konotasi negatif, tetapi dihilangkan dari analisisnya karena alasan kelayakan, dan kedua karena ia mendasarkan alternatif tersebut pada model-model yang mempromosikan intervensi pasar.

'Teori Harga' Friedman (Friedman 1972) mencerminkan evolusi pemikiran ekonomi dalam kaitannya dengan lahan sebagai FP:

"Pembagian tripartit ini tidak diragukan lagi merupakan konsekuensi dari masalah-masalah sosial yang sangat penting pada saat teori klasik dikembangkan [...]. Dalam kebanyakan situasi yang sekarang menjadi penting, tanah, dalam arti ekonomi yang berarti, tidak dapat dibedakan dari bentuk-bentuk modal lainnya".

Kita dapat melihat bagaimana studi ekonomi berkembang dari pemikiran klasik, di mana karya-karya tersebut mengajukan pertanyaan tentang dasar-dasar ekonomi, mendefinisikan elemen-elemen dasar dan keterkaitannya, hingga isu-isu yang lebih maju seperti laba atas investasi, pencarian optimalisasi ekonomi, pertumbuhan, ketidaksetaraan, distribusi, kegagalan pasar, atau intervensi publik untuk memperbaikinya. Ilmu ekonomi tampaknya telah mengambil alih dasar-dasar klasik dan telah membawa perdebatannya pada pertanyaan-pertanyaan baru, serta visi baru tentang isu-isu yang sebelumnya dianalisis pada abad ke-19. Di antara isu-isu yang telah dipelajari oleh para ekonom seperti Mises atau Hayek, muncul masalah kebebasan versus intervensi, sebuah area di mana kita juga dapat menemukan kontribusi (Friedman 2022) pada tahun 1980, yang mendedikasikan karyanya 'Kebebasan untuk memilih' untuk memerangi peran intervensi publik yang semakin meningkat dalam perekonomian dengan perhatian utama pada ketiadaan insentif dan pemisahan antara tujuan dan hasil dari sektor publik, yang menyebabkan ketidakefisienan intervensi. Dia menyoroti serangkaian solusi yang dia berikan dalam karyanya

¹¹⁷ Bab V, hal.67

¹¹⁸ Bab XXI, hal.261

Bab 10, semuanya berkaitan dengan pengurangan pajak, liberalisasi perdagangan internal dan eksternal, atau aspek-aspek seperti stabilitas mata uang dan inflasi. Dalam rekomendasinya mengenai perpajakan, ia menyebutkan usulannya untuk amandemen pengganti yang mencakup perbedaan perlakuan pajak dengan menyatakan:

"Kata orang ^{tidak} termasuk korporasi dan badan hukum lainnya.

Membawa elemen diferensial yang terkait dengan dunia yang lebih maju di mana terdapat kapasitas tinggi untuk memisahkan aktivitas perdagangan dari aktivitas pribadi manusia, dan pada tingkat yang lebih besar untuk memisahkan properti yang terkait dengan penggunaan perdagangan dari properti yang diperuntukkan bagi penggunaan pribadi.

Dapat dilihat bagaimana di antara para penulis klasik terdapat konsepsi tentang tanah sebagai barang milik masyarakat yang tidak dapat diambil secara eksklusif oleh satu orang, dalam apa yang menjadi konfrontasi terhadap status quo pada saat itu untuk, seperti yang akan dilihat di bawah ini, mencairkan perdebatan akademis di antara kepentingan-kepentingan lain yang memiliki kepentingan sosial yang lebih besar, yang di antaranya adalah kebijakan-kebijakan publik dan distribusi pendapatan dan kekayaan. Hal ini menjauhkan perdebatan ekonomi dari akarnya untuk mempelajari masalah dan solusi yang sesuai di bawah payung intervensi. Sejak saat itu, perlakuan terhadap PF dalam buku-buku panduan akademis dipertahankan, di mana perumusan tanah, tenaga kerja, dan modal diulang-ulang dari waktu ke waktu.

'Curso de Macroeconomía' dari (Bajo & Monés 2000) mengindikasikan PF dalam perumusannya tradisional:

"Sumber daya ini (biasanya disebut faktor produksi) terdiri dari sumber daya alam [...], jasa yang diberikan oleh tenaga kerja dan alat produksi yang dihasilkan atau modal "¹²¹.

Dalam buku 'Ekonomi Makro' oleh (Abel & Bernanke 2004):

"Dua faktor produksi yang paling penting adalah modal [...] dan tenaga kerja [...]. Namun, dalam ekonomi modern, produksi sering kali merespons secara signifikan terhadap variasi pasokan faktor lain, seperti energi atau bahan mentah.

"¹²²

Pernyataan ini, seperti yang kemudian tercermin dalam Fungsi Produksi, menyederhanakan PF agregat menjadi dua, menempatkan PF alam pada tingkat berikutnya.

¹²⁰ Bab X, hal.385

¹²¹ Bab I, hal.14

¹²² Bab III, hal.70

Dalam buku pegangan seperti 'Lingkungan Ekonomi dan Organisasi untuk Insinyur' (Morales & Núñez 2022), struktur VET dipertahankan, yang menunjukkan hal tersebut:

"Ini sebenarnya adalah faktor-faktor produksi dasar seperti yang didefinisikan oleh para ekonom klasik:

- Tanah,
- Bekerja,
- Modal"¹²³

Menemukan kembali konsep dalam analisis 'Konsep Perusahaan dan Wirausaha':

"(Dalam perusahaan) faktor-faktor produksi (tanah, tenaga kerja dan modal) digabungkan untuk menciptakan barang dan/atau jasa "¹²⁴.

Singkatnya, PF klasik yang dirumuskan pada akhir abad ke-18 terus digunakan sebagai dasar ilmu ekonomi, studi dan kepemilikannya digeser ke isu-isu yang dianggap lebih mendesak seperti pertumbuhan ekonomi, produktivitas, lapangan kerja, tabungan, inflasi, atau pembentukan modal (Abel & Bernanke 2004).¹²⁵ Situasi ini dapat dilihat sebagai hasil dari perumusan hubungan pasar, dengan berfungsinya ekonomi yang memberikan dasar untuk penjelasan PF, alih-alih deskripsi dasar-dasar alamiah PF yang merupakan asal muasal dari klasifikasinya. Pada titik ini, muncul pertanyaan mengenai kesesuaian konsep modal, bersama dengan hasilnya, sebagai bentuk kepemilikan atas semua barang yang ditemukan di bumi. Pada titik ini, pertanyaan-pertanyaan yang muncul secara intensif pada abad ke-19, yang dapat diringkas sebagai: Landasan ekonomi apa yang mempertahankan kepemilikan eksklusif dan tidak terbatas atas tanah dan hasilnya dalam bentuk aset modal?

5.3. Karakteristik dari Faktor-Faktor Produksi Klasik

Seperti yang telah diamati, tanah, tenaga kerja dan modal telah mendasari pemikiran ekonomi sejak konsepsinya sebagai ilmu pengetahuan. Ketiga hal tersebut telah ditunjukkan sebagai definisi elemen-elemen yang menjadi dasar bagi ekonomi untuk bertindak dalam bentuk *input*, mengasimilasi adat dan kebiasaan masyarakat sebelumnya dan membentuk struktur ekonomi saat ini. Atas dasar input inilah akuntansi institusi dirumuskan, bahwa

¹²³ Bab III, hal.57

¹²⁴ Bagian II, Bab XI, hal.184

¹²⁵ Bab III. P.69

kondisi kepemilikan mereka atau bahwa intervensi publik diatur. Konsepsi klasik ini dapat dilihat dari penghitungan Marshall tentang FP (Marshall 1920)¹²⁶:

- **Bumi:** sebagai kekuatan yang secara cuma-cuma membantu manusia. Imbalan mereka secara tradisional dipahami sebagai Sewa Bumi.
- **Pekerjaan:** sebagai keterlibatan manusia dalam masalah ekonomi, baik melalui upaya manual maupun mental. Imbalannya adalah upah.
- **Modal:** dipahami sebagai akumulasi ketentuan untuk produksi dan menghasilkan keuntungan. Dengan bunga atau keuntungan sebagai formula remunerasi sesuai dengan kondisi investasi.

	Bumi	Pekerjaan	Modal
Asal	Properti dari alam	Upaya manusia	Tabungan
FP Diproduksi	TIDAK	TIDAK	YA
Buah dari tindakan manusia	TIDAK	YA	YA
Pendapatan yang dihasilkan	Sewa tanah	Pendapatan tenaga kerja (Gaji)	Pendapatan modal (Manfaat, bunga)
Pertimbangan keuangan	Aset (Neraca)	Biaya (Akun Biaya Hasil)	Aset (Neraca)
Perpajakan	Tergantung pada pemilik	Pekerjaan	Modal

Tabel 15: Karakteristik dasar VET klasik. Sumber: elaborasi sendiri.

Tabel 15 merangkum karakteristik dasar PF klasik, yang menunjukkan asal-usulnya, statusnya sebagai faktor produksi yang diproduksi, keberadaannya dari tindakan manusia, definisi sewa, lokasinya dalam laporan keuangan perusahaan, dan pajaknya.

Tanah dianggap sebagai PF yang mengelompokkan semua barang dari alam, oleh karena itu tanah ada secara independen dari tindakan manusia, yaitu tanpa diproduksi oleh manusia. Kepemilikan tanah memungkinkan diperolehnya sewa tanah, dengan kepemilikan muncul di neraca laporan keuangan, sedangkan sewa muncul di laporan laba rugi. Pajak atas tanah bervariasi sesuai dengan konsep yang dimaksud dan pemiliknya, misalnya sewa sebidang tanah di perkotaan dikenakan pajak yang berbeda jika pemiliknya adalah perorangan atau badan hukum, serta sesuai dengan penggunaan tanah tersebut.

¹²⁶ Buku IV, Bab I, hal.84

Sehubungan dengan tenaga kerja FP, asalnya adalah dedikasi manusia untuk kegiatan ekonomi, yang menyiratkan bahwa itu adalah hasil dari tindakan manusia. Manusia memperoleh penghasilan dari pekerjaan dalam bentuk gaji untuk dedikasi ini, yang muncul sebagai biaya dalam laporan laba rugi untuk orang yang telah mengontrak pekerjaan tersebut. Penghasilan dari pekerjaan tunduk pada pajak oleh individu yang melakukannya.

Dalam kasus PF modal, ini muncul sebagai tabungan yang diinvestasikan dalam kegiatan ekonomi, dan oleh karena itu merupakan PF yang dihasilkan sebagai hasil dari tindakan manusia. Penerapannya memungkinkan untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk laba atau bunga, tergantung pada jenis investasi yang dilakukan. Sebagai bentuk investasi, modal muncul di sisi aset neraca pemiliknya. Pendapatannya dicatat sebagai pengembalian modal.

5.3.1. Kapitalisasi Faktor-Faktor Produksi

Klasifikasi tiga PF yang diterima dari kriteria ekonomi ini menghadapi kompleksitas yang lebih besar dalam hubungannya dengan pasar. Setiap PF yang tunduk pada bentuk-bentuk properti berada di bawah konsep kapitalisasi, apakah itu tenaga kerja, yang kapitalisasinya secara tradisional dikaitkan dengan perbudakan, atau tanah, yang kapitalisasinya merupakan bagian dari ekonomi saat ini.

Lahan FP klasik memasuki sistem produksi melalui penilaian ekonomi dan memperoleh sewa dari lahan tersebut. Jika tanah tersedia sebagai properti, maka akan dinilai dalam bentuk uang seperti halnya aset lainnya, tanah tersebut diperoleh dengan kondisi pasar yang sama dengan aset lainnya dan oleh karena itu akan berperilaku sebagai modal¹²⁷. Dalam hal ketersediaan tanah tidak dalam bentuk kepemilikan, tetapi sebagai sewa kepada pemilik lain, maka akan menghasilkan sewa yang pada akhirnya akan bertindak sebagai sewa untuk tanah pemilik akhir, menjadi keuntungan bagi akun pemilik tersebut. Dalam hal ini, perilakunya masih serupa dengan investasi modal lainnya. Dengan kata lain, di bawah pertimbangan faktor produktif saat ini, kepemilikan tanah tunduk pada penilaian dalam istilah ekonomi dan berperilaku serupa dengan kepemilikan modal dalam hal perannya dalam neraca perusahaan. Dengan pertimbangan ini, tanah dan modal dipahami dengan pertimbangan yang sama dengan modal FP, dengan profitabilitas investasi sebagai parameter yang memungkinkan untuk memilih di antara kedua investasi tersebut (Fisher 1907). Situasi ini dapat dilihat sebagai perilaku umum dalam perekonomian, yang mempengaruhi modal pribadi warga negara dan

¹²⁷ Lihat contoh kasus Tiongkok (Cheng et al. 2021) (Xu et al. 2018) mengenai konsepsi kebutuhan politik untuk mengintervensi

kepemilikan lahan, yang berusaha menyeimbangkan efisiensi dalam distribusi lahan dengan perlindungan terhadap kapitalisasi.

perusahaan, serta modal publik dari lembaga dan negara lain yang dapat memperoleh sumber daya dari sewa atau penjualan lahan yang ada (Peterson 2006).

Berlawanan dengan kasus sebelumnya dan memahami barang modal sebagai PF yang diproduksi, elemen apa pun yang bukan merupakan hasil dari penggabungan ke dalam proses produksi tidak dapat dipahami sebagai barang modal. Dalam hal ini, unsur-unsur yang merupakan bagian dari tanah PF, seperti sebidang tanah kosong, tambang atau sumur minyak, tidak dapat dipahami sebagai barang modal, dengan cara yang sama seperti hewan ternak juga tidak dapat dipahami sebagai barang modal.

5.4. Perumusan Faktor-faktor Produksi berdasarkan Karakteristiknya

Seperti yang telah ditunjukkan, lahan FP menyajikan perbedaan signifikan antara elemen-elemen yang menyusunnya: gurun, sumur minyak, atau hewan di alam liar menyajikan karakteristik unik yang tidak dapat dipelajari dengan kriteria yang sama. Dengan demikian, gurun adalah ruang kosong yang dimensi dan karakteristiknya dapat digunakan untuk pengembangan kegiatan ekonomi, sumur minyak adalah barang material dalam keadaan alamiah yang dapat diekstraksi untuk dimasukkan ke dalam ekonomi, dan hewan liar adalah makhluk hidup yang tidak memiliki hak kepemilikan.

5.4.1. Ruang

Yang pertama adalah Ruang, sebuah faktor yang untuk penggunaan ekonomi tradisional dapat dipahami dalam bentuk luas permukaan di bumi, tetapi, ketika manusia mencapai tempat-tempat di luar planet kita, membutuhkan definisi yang lebih lengkap dan umum. Secara ekonomi lebih tepat untuk menggunakan definisi RAE tentang "Perluasan yang mengandung semua materi yang ada". Terlepas dari apakah itu dianggap sebagai permukaan atau volume, dalam istilah ekonomi, ini menyiratkan tempat di mana kegiatan ekonomi berlangsung. Ruang adalah titik awal dari faktor-faktor ekonomi berikutnya, sehingga ruang merupakan tempat di mana sumber daya alam lainnya akan berada, di mana pekerjaan akan dilakukan, atau di mana modal akan ditemukan.

Jika, untuk menyederhanakan analisis, saat ini kita hanya mempertimbangkan permukaan bumi dalam ruang "ekonomi", menurut *Encyclopædia Britannica*¹²⁸, kita akan dihadapkan pada faktor produktif yang dibatasi secara jelas dengan luas 510.064.472 km², di mana sekitar 71% ditutupi oleh air dan 29% sisanya oleh daratan. Wilayah daratan ini pada gilirannya menghadirkan perbedaan-perbedaan penting seperti ketinggian terhadap permukaan laut atau iklim yang ada di

Setiap tempat memiliki penilaian yang berbeda terhadap pemanfaatan ekonomi yang dapat dilakukan.

Dari sudut pandang ekonomi, ruang tidak bergantung pada keberadaan faktor produktif lain di dalamnya. Keberadaan mereka dapat memodifikasi kondisi ruang, membuatnya lebih atau kurang menarik untuk fungsi ekonomi, tetapi keberadaan seperti itu akan memiliki awal dan akhir. Ruang angkasa bumi tidak dapat diubah dari sudut pandang ekonomi, ruang angkasa tunduk pada transformasi terus menerus karena kekuatan-kekuatan yang ada di bumi. Peristiwa alam seperti pergerakan lempeng tektonik atau aktivitas gunung berapi dapat mengubah ketersediaan ruang tersebut, menambah atau mengurangi. Tindakan manusia juga telah menciptakan wilayah daratan baru yang sebelumnya permukaannya tertutup air. Meskipun transformasi yang signifikan dapat terjadi, sejarah menunjukkan bahwa kehidupan ekonomi manusia telah berkembang di dunia dengan stabilitas tertentu di mana ruang di atas permukaan bumi tetap stabil.

Satu-satunya ruang ekonomi yang dikuasai manusia sepanjang sejarah adalah permukaan bumi. Konsep ruang ekonomi telah mengambil dimensi baru sejak awal penerbangan, berubah dari permukaan dalam konsepsi tradisional menjadi volume. Alih-alih mempertimbangkan permukaan, ada konotasi spasial di mana peristiwa ekonomi dapat terjadi dalam suatu volume, terlepas dari apakah itu terjadi pada jarak meter atau kilometer di atas permukaan bumi. Pada titik ini, aktivitas drone, helikopter, atau pesawat terbang yang bergerak pada ketinggian yang berbeda di atas permukaan dapat dipertimbangkan. Pengembangan peraturan tentang ketinggian atau koridor penerbangan mencakup konsep volume dalam faktor produksi ruang angkasa.

Kembali ke konsepsi ekonomi, ruang memperoleh nilai ketika pasar berkembang di atasnya. Sebuah ruang di dataran tak terbatas¹²⁹ (George 2012) tidak menghadirkan persaingan bagi pemukim pertama, tetapi menunjukkan persaingan yang hebat ketika sebuah kota telah dibangun di atasnya. Dengan cara yang sama, sebuah pemukiman di planet lain seperti Mars tidak akan menghadirkan persaingan saat ini, tetapi mungkin menghadirkan persaingan karena teknologi dapat mengurangi dan bahkan menormalkan kesulitan saat ini untuk mengaksesnya. Konsep volume ruang ekonomi ini memperoleh konotasi yang lebih tinggi dengan mengatasi keterikatan manusia dengan bumi dan mampu bergerak dan berada di luar angkasa atau untuk mencapai benda-benda angkasa lainnya. Begitu tempat-tempat di luar bumi dapat diakses, mereka dapat ditambahkan ke ruang ekonomi manusia. Fakta bahwa kita dapat menjangkau mereka menyiratkan

¹²⁹ Bab XIX, hal.122

Fakta untuk dapat melakukan kegiatan ekonomi pada barang tersebut dan oleh karena itu memperoleh makna ekonomi bahkan sebelum ada manusia yang memiliki akses terhadap barang tersebut. Pada titik ini, perlu dicatat kemampuan manusia untuk menerapkan pertimbangan ekonomi saat ini pada barang-barang yang saat ini berada di luar jangkauan mereka, seperti yang ditunjukkan (Virgiliu 2000) dalam mempertimbangkan Perserikatan Bangsa-Bangsa sebagai satu-satunya badan yang mampu memberikan hak milik di luar angkasa.

5.4.2. Materi Inert

Materi Inert adalah segala bentuk materi selain makhluk hidup. Meskipun pada awalnya terdistribusi di ruang angkasa, tempatnya tidak memiliki tatanan yang telah ditentukan sebelumnya, dan keadaannya saat ini tidak mengharuskan situasi sebelumnya atau di masa depan untuk dipertahankan. Dapat dikatakan bahwa fakta bahwa suatu barang alam telah bertahan dalam waktu yang lama di suatu tempat tidak mengikatnya secara tidak terbatas pada tempat tersebut. Dari sudut pandang ekonomi, barang material rentan terhadap perubahan lokasi dan cenderung untuk berpindah tempat segera setelah digunakan sebagai faktor produksi dalam perekonomian. Apakah kita berurusan dengan sumber daya yang sangat terkait dengan ruang, seperti hidrokarbon atau mineral, keterkaitan ini akan terjadi secara kasual dan mungkin merupakan hasil modifikasi dalam kondisi alami atau buatan. Materi inert secara tradisional dianggap sebagai barang modal meskipun memiliki sifat yang unik dibandingkan dengan barang lain dalam kategori ini. Peran hidrokarbon yang disebutkan di atas menonjol karena pentingnya mereka di pasar saat ini, seperti halnya peran air (Dales 1968). Barang-barang tersebut merupakan bagian dari aktivitas ekonomi manusia. Dalam kasus seperti air, mereka adalah dasar bagi kehidupan manusia, sementara dalam banyak kasus penggunaannya tergantung pada kebutuhan, yang berarti bahwa mereka semua rentan untuk digunakan untuk mencapai tujuan manusia. Dari sudut pandang ini, penting untuk mendefinisikan hubungan masyarakat dengan Materi Inert. Kita dihadapkan pada hubungan di mana manusia memiliki kapasitas untuk mengubah Inert Matter, sementara pada saat yang sama memiliki kapasitas untuk memperkirakan situasi di mana hubungan dengan barang-barang lain di alam di masa depan.

Materi lembam memasuki sistem ekonomi saat ini pada saat penemuannya, berdasarkan penerimaan bahwa sistem tersebut bekerja berdasarkan kesepakatan sosial yang menghasilkan hak manusia atas alam. Sejak saat itu, ia menjadi barang ekonomi, membentuk bagian dari stok di mana manusia memiliki kapasitas untuk membuat keputusan. Konsepsi stok Materi Inert di Bumi, seperti halnya benda langit lainnya, membuatnya rentan untuk digunakan dalam proses ekonomi. Titik awalnya

Alejandro Segura de la Cal
adalah tidak adanya kepemilikan,

baik individu maupun lembaga-lembaga yang diciptakannya, termasuk negara, properti tersebut tidak diberikan kepada individu legal maupun kolektif legal (Bigo 1968)¹³⁰.

Pentingnya Inert Matter dalam perekonomian tidak hanya terkait dengan kebutuhan manusia, tetapi konsep keberlanjutan juga semakin penting:

"Pembangunan berkelanjutan adalah pembangunan yang memenuhi kebutuhan saat ini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri.

Konsep ini diperlakukan secara berbeda tergantung pada elemen-elemen seperti rasio terbarukan/tidak terbarukan atau eksternalitas yang dihasilkan oleh konsumsi Materi Inert tertentu. Ketika dihadapkan pada situasi sumber daya terbarukan dan tidak terbarukan, dalam kasus sumber daya terbarukan, konsumsi pada tingkat yang sama atau lebih rendah dari tingkat pembaruan memungkinkan untuk menjamin ketersediaan sumber daya ini bagi generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka. Sumber daya yang dapat digunakan kembali juga memiliki pengertian yang sama, yaitu setelah sumber daya tersebut tersedia untuk aliran ekonomi, sumber daya tersebut dapat digunakan berulang kali melalui proses daur ulang. Sebaliknya, sumber daya tak terbarukan memiliki batasan bahwa satu-satunya kriteria keberlanjutan adalah tidak adanya penggunaan, karena tingkat penggunaan saat ini membatasi kemungkinan penggunaan di masa depan.

5.4.3. Makhluk Hidup

Berlawanan dengan kondisi persediaan Materi Inert, kita menemukan diri kita dengan fluks yang sesuai dengan makhluk hidup yang ada untuk waktu yang sangat singkat dibandingkan dengan alam semesta dan sebagian besar bentuk Materi Inert yang mengelilingi kita. Dalam perbedaan PF saat ini, ada baiknya menyoroti pertimbangan makhluk hidup sebagai entitas independen karena fakta bahwa karakteristik mereka menimbulkan perbedaan mendasar sehubungan dengan ruang dan Materi Inert. Meskipun karya ini tidak bertujuan untuk mengembangkan analisis karakteristik faktor produktif ini, karena pentingnya, ada baiknya menyoroti pertimbangan pada beberapa elemen.

Dengan melihat makhluk hidup sebagai faktor produksi yang independen dalam ekonomi, mereka dapat diberikan perlakuan khusus dan perdebatan tentang pertimbangan ekonomi mereka dapat dikembangkan. Dalam situasi ini, hubungan manusia dengan makhluk hidup lainnya telah menghadirkan kondisi kepemilikan yang berbeda. Dalam

¹³⁰ Bagian Kedua, hal.54

¹³¹ Laporan Brundtland, 1987. Bab II, 'Menuju Pembangunan Berkelanjutan', Trad: 'Pembangunan berkelanjutan adalah pembangunan yang memenuhi kebutuhan generasi saat ini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri'.

Saat ini, hewan-hewan pertanian umumnya hidup di bawah kepemilikan orang yang bertanggung jawab atas perawatan dan pemeliharaannya, dan kehidupan makhluk hidup ini tanpa pengasuhnya bisa menjadi tidak layak. Pada saat yang sama, ada hewan-hewan lain yang terus mengembangkan kehidupannya tanpa hubungan kepemilikan dengan manusia, mandiri dan mandiri, yaitu mereka hidup di luar fungsi pasar. Tautan kepemilikan ini memungkinkan untuk membedakan makhluk hidup yang sudah terintegrasi ke dalam sistem ekonomi dengan yang tidak.

Pertanyaan selanjutnya adalah transisi dari makhluk hidup sebagai entitas yang independen dari ekonomi menjadi makhluk hidup sebagai faktor produksi ekonomi. Aspek ini, seperti halnya dengan benda mati, terjadi ketika masyarakat menerima penyerahan hak atas makhluk hidup ini kepada orang-orang tertentu sebagai imbalan atas pertimbangan masyarakat. Sejak saat itu, makhluk hidup dan keturunannya menjadi tunduk pada hak milik orang hukum yang sesuai, yang bertanggung jawab atasnya, dalam apa yang dapat dipahami sebagai proses kapitalisasi.

5.4.4. Tabel Ringkasan Faktor-faktor Produksi

Di bawah kondisi yang dijelaskan, PF yang dihasilkan adalah: Ruang, Materi Inert, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja dan Modal, dengan mempertahankan karakteristik yang ditunjukkan untuk Tenaga Kerja dan Modal sebagai PF klasik, tetapi harus mengembangkan karakteristik ketiga PF alam seperti yang ditunjukkan pada Tabel 16.

	Ruang	Materi Inert	Makhluk Hidup
Sebelum tindakan manusia	YA	YA	YA
Keberadaan	Tidak terbatas	Tidak terbatas* Tidak terbatas* Tidak terbatas	Sementara
Kepunahan karena penggunaan	TIDAK	YA/TIDAK	YA/TIDAK
Kapitalisasi VET	TIDAK	YA	YA
Pendapatan yang dihasilkan	Gunakan	Penularan properti	Penularan properti
Sifat sementara dari sewa	Berkala	Tepat waktu	Tepat waktu

Tabel 16: Distribusi PF Bumi berdasarkan analisis yang dilakukan dalam bentuk Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup. Sumber: elaborasi sendiri.

Dalam semua kasus, semua itu adalah PF sebelum tindakan manusia, yang mengimplikasikan bahwa tidak ada satupun dari mereka yang merupakan PF yang diproduksi. Ruang memiliki ekspektasi keberadaan yang tidak terbatas untuk istilah

Alejandro Segura de la Cal

ekonomi, tidak tunduk pada kondisi kepunahan karena penggunaannya, juga tidak memerlukan proses kapitalisasi untuk menjadi bagian dari pasar, yang memungkinkan

menghasilkan pendapatan periodik kepada perusahaan berdasarkan hak-hak kontrak yang diberikan.

Untuk Materi Inert, keberadaannya sebagian besar tidak terbatas dari sudut pandang ekonomi, dapat mengalami kepunahan dalam penggunaannya seperti dalam contoh sumber energi fosil, dan oleh karena itu diperlukan kapitalisasi agar dapat digunakan. Dalam proses kapitalisasi, ada satu kali transfer kepemilikan.

Berkenaan dengan makhluk hidup, mereka tunduk pada kehidupan yang terbatas, penggunaan ekonominya dapat mengalami kepunahan karena penggunaannya (misalnya sayuran, ternak untuk makanan akhir) atau tidak (misalnya pohon buah-buahan, ternak untuk produk susu). Untuk mengeksploitasi mereka, diperlukan pengalihan kepemilikan, sebuah situasi yang terjadi secara ad hoc.

Perbedaan-perbedaan ini menyebabkan distribusi PF Bumi menjadi tiga PF independen dalam bentuk: Ruang angkasa, Materi Inert, dan Makhluk Hidup seperti yang ditunjukkan pada Gambar 39.

Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup telah ada sebelum manusia, sehingga mereka bukan PF yang diproduksi, tetapi PF primer yang kepemilikannya tidak didukung dalam pengertian yang disebutkan oleh (Mill 1885):

"Institusi properti, jika dibatasi pada elemen-elemen esensialnya, terdiri dari pengakuan, pada setiap orang, atas hak untuk menggunakan secara eksklusif apa yang telah ia hasilkan dengan usahanya sendiri, atau yang ia terima baik melalui pemberian atau dengan cara yang adil

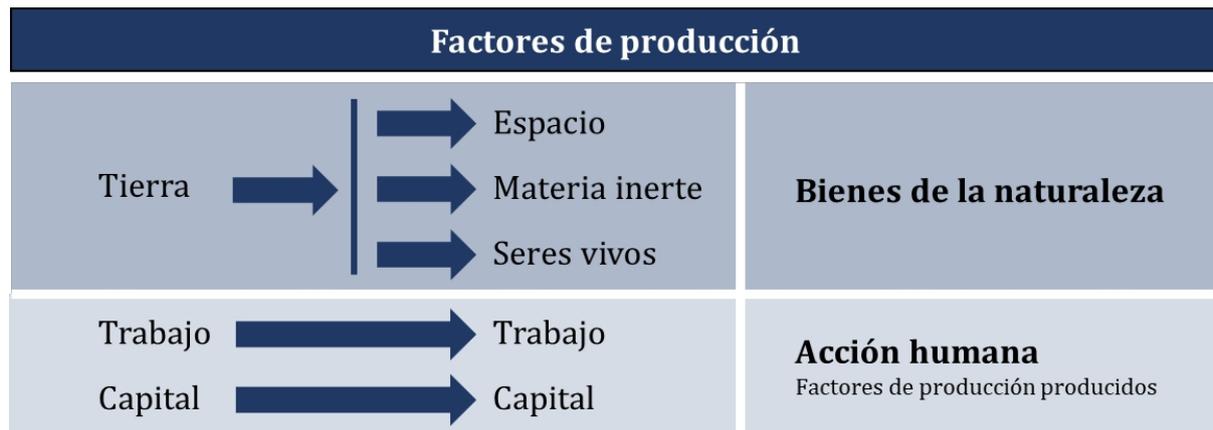
kesepakatan, tanpa paksaan atau penipuan, dari mereka yang membuatnya."¹³²

Karena semuanya sudah ada sebelum tindakan manusia, tidak ada yang bisa memilikinya sebelum masuk ke dalam sistem ekonomi.

¹³² Buku. II, Bab VI, hal. 200, Trad. Lib. Penulis: 'Institusi kepemilikan, jika dibatasi pada elemen-elemen esensialnya,

FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI DAN KEPEMILIKANNYA

terdiri dari pengakuan setiap orang akan hak untuk memiliki secara eksklusif apa yang telah ia hasilkan melalui usahanya sendiri, atau yang ia terima melalui pemberian atau kesepakatan yang adil, tanpa paksaan atau penipuan, dari mereka yang menghasilkannya!



Gambar 39: representasi struktur VET tradisional dan yang terpapar dalam fungsi produksi yang tercermin dalam dokumen. Sumber: elaborasi sendiri.

5.5. Kepemilikan Faktor-Faktor Produksi

Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup di alam liar adalah PF yang belum diproduksi oleh siapa pun; mereka bukan PF yang diproduksi, yang berarti bahwa mereka tidak dapat menjadi milik pribadi tanpa membatasi kondisi kebebasan¹³³ warga negara lainnya. Memberikan kepemilikan tak terbatas kepada warga negara atas PF alami ini tanpa pertimbangan pasar bagi warga negara lainnya menyiratkan sebuah "pembatasan proyek kehidupan orang lain", dengan kata lain, pengurangan kebebasan mereka.

Penting untuk menganalisis cara bagaimana PF ini menghasilkan sewa dan dasar-dasar yang mendefinisikan kepemilikan mereka, mengingat pentingnya membangun sistem kepemilikan yang memungkinkan PF alam ditempatkan di tangan seluruh planet, dan bukan di tangan kapital (Soto 2000)¹³⁴. Berbeda dengan PF tenaga kerja dan modal yang mempertahankan definisinya berdasarkan kriteria klasik, di mana perlu ada kekuatan koersif dari negara atau individu (Acemoglu & Robinson 2023)¹³⁵, Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup merupakan elemen diferensial sehubungan dengan analisis klasik yang rente-nya harus dikembangkan¹³⁶.

¹³³ (Benegas Lynch 2015) 'Kebebasan adalah rasa hormat yang timbal balik', hal. 10

¹³⁴ Bab VI, hal.236

¹³⁵ Bab XII, hal.408

¹³⁶ Lihat pertimbangan terkini mengenai kepemilikan faktor-faktor produksi dalam (Rothbard 1962), hal. 559: 'Satu perbedaan antara upah dan sewa tanah adalah bahwa yang terakhir ini dikapitalisasi dan ditransformasikan menjadi pengembalian bunga, sementara yang pertama tidak.'

5.5.1. Kepemilikan Ruang

Ruang diperlukan untuk merealisasikan aktivitas manusia. Hal ini membutuhkan pendefinisian hak kepemilikan yang mendahului aktivitas ekonomi di atasnya, yang menyiratkan penyerahan sementara hak-hak sosial kepada individu untuk kepentingan eksploitasinya¹³⁷. Penyerahan hak sementara ini dapat dilakukan dengan pertimbangan dari pihak yang berkepentingan kepada masyarakat, yang tidak dapat melakukan aktivitas lain di ruang tersebut demi kepentingan orang yang dapat memanfaatkannya secara maksimal. Apa yang ditunjukkan di sini menyiratkan bahwa setiap ruang tunduk pada proses lelang untuk menentukan orang yang bersedia memberikan penggunaan yang paling menguntungkan di pasar, yang pada gilirannya memungkinkan untuk mendapatkan pendapatan semaksimal mungkin bagi perusahaan. Dalam situasi ini, pasarlah yang secara terus menerus memberikan nilai pada ruang tersebut, yang akan menghasilkan ruang yang banyak diminati karena alasan seperti lalu lintas yang tinggi atau sikap membeli warga.

Dalam kondisi ini, pasarlah yang menentukan harga semua ruang yang tersedia berdasarkan kriteria penawaran dan permintaan, ini adalah hak yang didasarkan pada perjanjian kontrak untuk menyewakan ruang kepada masyarakat dengan tujuan untuk digunakan untuk eksploitasi ekonomi, sewa yang menetapkan kondisi ekonomi dan temporal sejak awal dan yang mewajibkan kembalinya ruang dalam kondisi yang sama dengan yang ada pada saat dimulainya hak.

Situasi ini menyebabkan sejumlah masalah di mana pasar harus menawarkan solusi, terutama:

- Investasi dalam aset tetap di luar angkasa
- Kesementaraan hukum
- Kepemilikan sewa

Berkenaan dengan masalah investasi yang dilakukan di ruang angkasa, investasi ini, yang dipahami sebagai kegiatan eksploitasi ekonomi, membawa serta proses amortisasi sementara yang mengalihkan masalah ke dimensi ekonomi ini. Selama warga negara perlu menyewa akomodasi sementara, pasar akan menemukan cara untuk menghasilkan pasokan yang menguntungkan dari akomodasi tersebut pada waktu yang tepat, dengan cara yang sama seperti investasi dalam perkebunan pertanian dapat dilakukan dengan mempertimbangkan biaya yang terkait dengan ketersediaan lahan dan investasi yang dilakukan dari waktu ke waktu, biaya yang oleh hukum pasar akan diteruskan dalam pembentukan harga.

¹³⁷ Kita dapat melihat ketidakpuasan terhadap model kapitalisasi lahan saat ini yang terkait dengan model ekonomi neoklasik seperti yang ditunjukkan oleh (Czyzewski & Matuszczak 2016). Dalam hal ini, proposal tersebut didasarkan pada

pertimbangan FP Space, tanpa penilaian terhadap partisipasi subsidi yang memodifikasi keseimbangan alamiah pasar dalam kondisi efisien.

Tujuannya adalah untuk memperbaiki situasi pasar dan kelangsungan hidup peternakan, dengan tujuan untuk mencapai keseimbangan pasar yang baru.

Divisi	Kelompok	Periode maksimum
Pertanian, peternakan dan perikanan	Pohon buah-buahan, kebun jeruk dan kebun anggur	50
	Kebun zaitun	100
	Dermaga dan fasilitas bongkar muat	
Energi dan air	Lahan yang digunakan secara eksklusif untuk TPA	50
	Pembangkit listrik hidroelektrik, pemompaan, dan gabungan	
Ekstraksi, pemrosesan mineral non-energi dan produk sampingan industri kimia	Kilang anggur dan gudang bawah tanah	
Perdagangan, hotel dan restoran. Perbaikan	Penjualan bensin dan pelumas di pom bensin Layanan: Tangki bawah tanah	
Transportasi dan komunikasi	Transportasi Kereta Api Permukaan: Terowongan dan meratakan	100
	Transportasi kereta api bawah tanah: konstruksi warga sipil	100
	Pengoperasian jalan raya, jalan, jembatan, dan terowongan tol	100
Elemen umum	Pekerjaan sipil lainnya	100

Tabel 17: Kompilasi judul periode penyusutan jangka panjang berdasarkan data yang disertakan dalam Lampiran tabel koefisien penyusutan Keputusan Kerajaan 1777/2004, tanggal 30 Juli, yang menyetujui Peraturan Pajak Penghasilan Perusahaan. Sumber: Disiapkan oleh penulis berdasarkan RD.

Sehubungan dengan masalah waktu, ini menjadi pertanyaan untuk menentukan periode amortisasi dari investasi yang dilakukan di ruang tersebut. Dengan demikian, penyerahan hak atas ruang yang di atasnya dibangun infrastruktur yang kompleks mungkin memerlukan periode amortisasi yang lebih lama, sementara dalam kasus bangunan industri, sebagian kecil dari periode ini mungkin diperlukan. Melalui proses amortisasi inilah, profitabilitas ruang menjadi lebih berarti, dengan kombinasi sewa maksimum dengan jangka waktu minimum yang memberikan nilai terbesar bagi perusahaan, yang dapat menempatkan ruang yang haknya telah habis kembali ke pasar dalam kondisi yang telah diperbarui. Sebagai nilai pedoman, tabel penyusutan untuk aset yang saat ini digunakan di Spanyol dapat digunakan, sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Kerajaan 1777/2004, tanggal 30 Juli, yang menyetujui Peraturan Pajak Penghasilan Perusahaan, yang berisi tabel nilai representatif dengan

periode yang lebih lama untuk kelompok yang berbeda dalam Tabel 17. Jangka waktu maksimum 100 tahun ditunjukkan untuk pengoperasian infrastruktur, pekerjaan sipil atau perkebunan pertanian seperti kebun zaitun, yang akan menyiratkan amortisasi tahunan sebesar 1% dari nilai hak atas ruang yang diakuisisi.

Di bawah alokasi hak yang disebutkan di atas, pasar dalam kondisi efisienlah yang mengalokasikan sewa ruang maksimum dan oleh karena itu mengalokasikan faktor produktif.

Setelah mempertimbangkan poin-poin di atas, tinggal menganalisis kepemilikan atas sewa yang dihasilkan, yang sebagai barang sosial sebelum tindakan manusia adalah milik masyarakat dan harus diserahkan kepada masyarakat. Pertanyaan ini berada di luar cakupan makalah ini, dan membutuhkan pembedaan antara berbagai aspek, termasuk yang berikut ini:

- **Spasial:** sewa ruang mewakili komunitas yang berada di sekitar ruang tersebut sebagai sumber nilai ruang, atau milik semua warga negara di tanah tersebut secara keseluruhan.
- **Distribusi:** jumlah total yang dihasilkan harus diberikan secara adil kepada semua warga, atau, sebagai hasil dari aksi masyarakat, harus digunakan untuk tujuan masyarakat. Perlu dicatat bahwa masyarakat tunduk pada kondisi spasial pada poin sebelumnya.
- **Pengelolaan:** jika ditujukan untuk tujuan masyarakat, aspek apa yang melegitimasi warga yang bertanggung jawab atas pengelolaan pendapatan masyarakat.

Pada bagian ini, perlu digarisbawahi berbagai kemungkinan untuk studi di masa depan, termasuk, antara lain, insentif untuk investasi dengan amortisasi yang cepat sehingga merugikan investasi lain yang membutuhkan waktu lebih lama, aspek-aspek seperti penurunan profitabilitas pemeliharaan seiring dengan berkurangnya jangka waktu hak, kondisi untuk meningkatkan ruang berdasarkan investasi pada aset yang daya tahannya lebih besar daripada jangka waktu amortisasi, atau hak tolak pertama pada ruang yang penugasannya berakhir sehingga kegiatan ekonomi yang ada dapat dipertahankan berdasarkan harga pasar yang diperbarui.

5.5.2. Properti Materi Inert

Berkenaan dengan Inert Matter, pertanyaannya berbeda dengan ruang, karena ini bukanlah pengalihan hak kepemilikan penggunaan, melainkan penyerahan faktor produksi ini tanpa batas waktu, yaitu kapitalisasi faktor produksi yang pada saat diserahkan menjadi bagian dari kapital orang yang memilikinya dan dapat

menggunakannya untuk tujuan apa pun yang diinginkannya. Penjualan tak terbatas yang berperilaku sebagai sebuah elemen penciptaan pasar, yang mengimplikasikan bahwa dalam

Segera setelah masyarakat menerima pengiriman barang umum ini ke pasar, pasar memperluas kuantitas barang yang menjadi sasarannya.

Sebagai sumber penciptaan pasar, volume Inert Matter dalam berbagai bentuknya akan menentukan ukuran pasar dan pendapatan masyarakat. Pasar tunduk pada keputusan masyarakat tentang jumlah Materi Inert yang akan dimasukkan. Keputusan-keputusan ini memiliki implikasi ke berbagai arah:

- Pertama dalam pembentukan harga pasar, yang mengarah pada kenaikan harga yang diharapkan dalam kondisi pasokan yang terbatas atau sebaliknya pada penurunan harga jika terjadi peningkatan pengenalan Inert Matter.
- Kedua, dalam bentuk pendapatan masyarakat, di mana tingkat pendapatan maksimum dapat diperkirakan berdasarkan kondisi penawaran dan permintaan yang tersedia.
- Dan ketiga, kriteria ini memasukkan kriteria keberlanjutan ekosistem tempat manusia hidup dengan bertindak berdasarkan sumbernya, sebuah aspek yang dibahas di bagian 'Keberlanjutan Faktor Produksi'.

Di bawah tiga kriteria ini, pembentukan harga dan generasi pendapatan sosial diturunkan ke keberlanjutan ekosistem. Keberlanjutan yang, jika dianalisis dari sudut pandang ekonomi eksklusif, memungkinkan ketersediaan berbagai bentuk Materi Inert dalam penciptaan pasar di masa depan.

5.5.3. Properti Makhluk Hidup

Pertanyaan tentang pengenalan makhluk hidup ke dalam pasar memiliki kemiripan dengan apa yang telah dinyatakan untuk Materi Inert; ketika hak milik diserahkan kepada orang-orang tertentu, mereka menjadi berasimilasi sebagai barang modal bagi pemiliknya, barang akan mengembangkan perilaku pasar dalam mencari profitabilitas mereka di bawah penerapan PF lainnya. Pencarian profitabilitas ini tidak masuk ke dalam perawatan yang memadai bagi makhluk hidup, tetapi ke dalam dampak profitabilitas faktor-faktor tersebut terhadap mereka.

Hal ini dapat dianggap di sini sebagai perlakuan terhadap elemen pertanian seperti pohon buah-buahan atau hewan dalam produksi ternak, ini adalah makhluk hidup yang didedikasikan untuk satu set PF dengan tujuan menghasilkan profitabilitas, sehingga pasar akan diharapkan untuk memberi mereka makanan, menawarkan mereka ruang untuk mengembangkan eksistensi mereka, mengangkut mereka elemen kompleks yang diperlukan untuk pertumbuhan mereka, modal dalam bentuk mesin yang meningkatkan produktivitas mereka atau infrastruktur dan bangunan yang

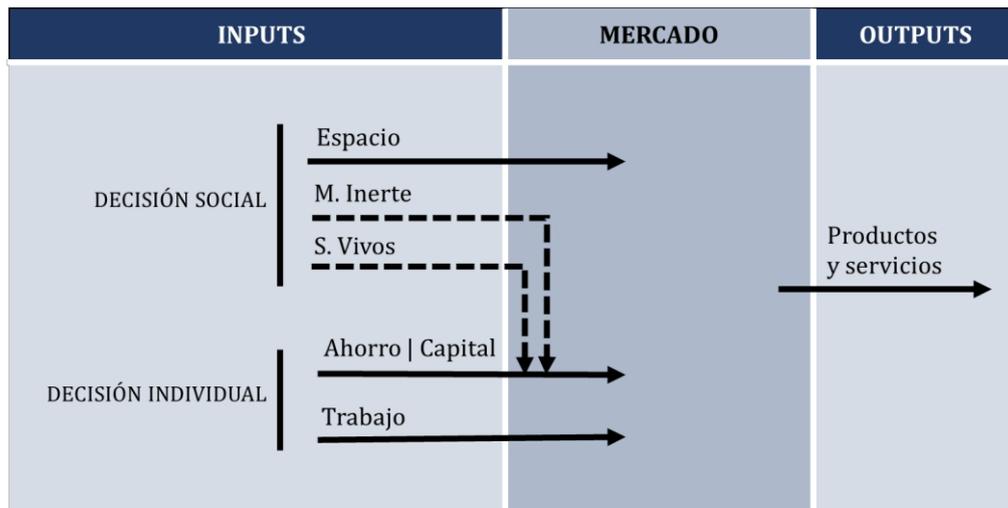
juga mempengaruhi kondisi kehidupan mereka. Pasar hanya akan menawarkan PF tersebut jika pasar mendapatkan sewa dari makhluk hidup yang menutupi penggunaannya. Dengan tidak adanya ekspektasi pendapatan seperti itu, seseorang akan mengalami kesulitan yang lebih besar dalam mengangkut barang yang diperlukan, lebih sedikit waktu yang diinvestasikan, atau lebih sedikit perlindungan terhadap segala jenis agen eksternal yang menyerang makhluk hidup.

Dalam hal ini, mempertimbangkan situasi saat ini di mana tanaman dan hewan yang pemeliharaannya sebagai PF menguntungkan bagi masyarakat sudah tunduk pada hak milik, sebagian besar merupakan pertanyaan tentang faktor-faktor yang dikapitalisasi sebelumnya. Berbeda dengan situasi ini, peran lautan menonjol karena kehidupan di dalamnya berkembang dalam kondisi yang lebih sejalan dengan kebebasan dan kemandirian relatif dari ekonomi. Dengan demikian, setiap tindakan eksploitasi lautan dapat dipahami sebagai perampasan hewan yang berada di bawah tanggung jawab masyarakat demi hak milik penangkapnya, dengan sewa yang berasal dari hak-hak ini diteruskan ke masyarakat secara keseluruhan. Sewa sekali lagi tunduk pada ketentuan distribusi di bawah prinsip-prinsip yang sama seperti yang ditetapkan dalam kasus-kasus sebelumnya.

5.6. Kapitalisasi Alam

Berdasarkan pertimbangan di atas, baik benda mati maupun makhluk hidup tidak secara langsung menjadi bagian dari sistem ekonomi manusia, tetapi melakukannya sebagai keputusan peruntukan atas alam. Sebuah keputusan yang diperlukan sejauh manusia membutuhkannya untuk tetap eksis dan memenuhi kebutuhannya. Setiap barang yang dipertukarkan dalam sistem ekonomi terdiri dari bahan-bahan dari bumi. Dengan cara yang sama, setiap layanan diberikan dalam ruang konkret yang dikelilingi oleh berbagai bentuk materi dan makhluk hidup.

Benda mati dan makhluk hidup harus masuk ke dalam sistem ekonomi di bawah tindakan manusia. Barang-barang alam dalam bentuk benda mati dan makhluk hidup diekstraksi dari alam untuk dikonsumsi sebagai barang konsumsi langsung atau barang setengah jadi, atau untuk kontribusinya terhadap pembangunan manusia melalui penciptaan stok modal. Kebutuhan untuk kedua PF untuk menjadi bagian dari sistem ekonomi membutuhkan adanya mekanisme penciptaan pasar yang memberikan kepemilikan kepada orang yang sah yang dapat memulai proses eksploitasi ekonomi PF. Mekanisme ini mengubah PF menjadi barang modal. Dengan cara ini, stok kapital dalam bentuk barang dari alam dapat dianggap sebagai alam yang dikapitalisasi: alam yang telah mengalami transformasi yang berbeda hingga mencapai bentuk saat ini yang dapat digunakan berulang kali dari waktu ke waktu untuk tujuan ekonomi.



Gambar 40: Representasi faktor-faktor produksi dalam bentuk input yang diperkenalkan ke pasar untuk menghasilkan produk dan jasa. Sumber: elaborasi sendiri.

Pertimbangan penciptaan pasar berbeda dari yang lain yang digunakan untuk pengurangan eksternalitas, seperti yang dirujuk dalam (Pearce 2004); ini tidak dikembangkan dari visi pasar baru, tetapi dari konsepsi kontribusi sejumlah tertentu PF alami ke pasar global. Contoh penciptaan pasar dapat berupa ekstraksi dan komersialisasi mineral untuk menghasilkan energi atau penangkapan hewan laut untuk makanan. Dalam kedua kasus tersebut, suatu barang diekstraksi dari alam yang keberadaannya tidak bergantung pada tindakan manusia, menjadi faktor produksi baru sebagai aset pemilikinya. Gambar 40 mencontohkan penciptaan pasar dalam peran materi yang tidak bergerak dan makhluk hidup yang diwakili dengan garis putus-putus dalam proses kapitalisasi. Pasar dengan demikian diorganisir berdasarkan masukan dari berbagai PF dalam bentuk *input*, yang melalui keputusan individu-individu di pasar memungkinkan untuk mendapatkan *output* yang sesuai dalam bentuk produk dan jasa untuk konsumsi dan tabungan.

5.7. Kesimpulan

Kita hidup di dunia di mana ekonomi bergantung pada kombinasi dua PF: tenaga kerja dan modal. Di mana ilmu ekonomi mempertimbangkan keberadaan tiga PF: tanah, tenaga kerja dan modal. Dan di mana studi yang dikembangkan mengusulkan adanya lima PF dengan karakteristik yang berbeda: Ruang, Benda Mati, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja dan Modal, seperti yang ditunjukkan pada Tabel 18.

Perkembangan ekonomi di dunia dua faktor memungkinkan kepemilikan elemen yang tidak terbatas sebelum adanya tindakan manusia, sehingga membatasi hubungan manusia dengan lingkungan.

lingkungan. Dengan cara ini, sebagian besar masyarakat dapat memiliki akses terbatas ke area lahan sementara pada saat yang sama mengamati konsumsi sumber daya alam tanpa menerima kompensasi apa pun sebagai imbalannya. Berbeda dengan konsepsi dua faktor, model yang diusulkan memungkinkan ekonomi didasarkan pada hubungan manusia dengan lingkungan yang mengakui kerja dan investasi, sementara pada saat yang sama menghormati akses semua manusia ke FP sebelum tindakan manusia. Model ini bekerja terutama pada pelelangan hak atas PF alam, termasuk konsep-konsep yang mendasar bagi berfungsinya pasar, seperti kapitalisasi alam atau penciptaan pasar untuk Materi Inert.

Akhirnya, pekerjaan dilakukan pada pemisahan badan hukum dari konsep masyarakat, dengan negara dan institusi lain sebagai badan hukum yang menggunakan sumber daya ekonomi.

	Ruang	Materi Inert	Makhluk Hidup	Pekerjaan	Modal
Asal	Stok Alam	Stok Alam	Stok Alam	Aliran Seres Manusia	Stok Seres Manusia
Properti (ekonomi)	Masyarakat	Masyarakat	Masyarakat	Orang alami	Orang (legal)
Hasil dari tindakan manusia	TIDAK	TIDAK	TIDAK	YA	YA
Dapat dikapitalisasi	TIDAK	YA	YA	TIDAK	YA
Makhluk hidup	TIDAK	TIDAK	YA	YA	YA/TIDAK
Pendapatan	Sewa Ruang	Materi Inert Kapitalisasi	Kapitalisasi Makhluk Hidup	Pendapat an Tenaga Kerja	Pendapatan dari Modal

Tabel 18: Proposal VET dalam bidang ekonomi . Sumber: elaborasi sendiri

Halaman yang sengaja dikosongkan

6. FUNGSI PRODUKSI

Faktor-faktor Produksi (FP) ekonomi dapat dikelompokkan dalam sebuah persamaan yang disebut Fungsi Produksi.¹³⁸ Ini adalah formulasi aljabar yang digunakan baik untuk elemen-elemen agregat, di antaranya FP klasik ekonomi dalam bentuk tanah, tenaga kerja, dan modal, dan untuk analisis ekonomi mikro yang menghubungkan *input* perusahaan tertentu untuk mencari efisiensi produktif mereka. Fungsi Produksi pertama kali diusulkan oleh (Wicksteed 1894), yang menunjukkan bahwa:

"Bentuk matematisnya memaksa kita untuk berpikir secara pasti dan berani, membuat kita menyadari apa yang kita lakukan dalam mengasumsikannya, dan karena itu memberi kita jeda." ¹³⁹

Fungsi Produksi telah menjadi alat dasar untuk menjelaskan dasar-dasar ekonomi dan hubungan di antara mereka. Fungsi ini memungkinkan untuk memisahkan remunerasi yang terkait dengan setiap faktor dengan mengidentifikasi kontribusi individual dari setiap faktor. Ini adalah formulasi yang terkait dengan model ekonomi neoklasik yang berkontribusi pada pengembangan matematika ilmu pengetahuan, mengembangkan elemen-elemen seperti produktivitas faktor total dan marjinal. Dari pendekatan ekonomi mikro, hal ini telah menjadi sumber pengembangan teori penawaran oleh produsen, menjadi

¹³⁸ Semua fungsi produksi dinyatakan dalam bentuk yang telah ditulis oleh penulisnya masing-masing, dengan menghormati perumusannya dan menunjukkan dalam setiap kasus arti dari setiap elemen.

¹³⁹ Catatan Pendahuluan, hal. 3. Penulis: "Bentuk matematisnya memberikan definisi dan kejelasan, memungkinkan kita untuk menyadari apa yang kita lakukan dengan mengasumsikannya, dan oleh karena itu, membuat kita merenung".

Ini adalah dasar yang diperlukan untuk perhitungan fungsi biaya dan memungkinkan jumlah faktor yang berbeda untuk dioptimalkan berdasarkan keputusan bisnis.

Menurut pendekatan makroekonomi, Fungsi Produksi menambahkan isu-isu teknis lainnya yang sangat penting seperti isu pendidikan, yang menurutnya para pelajar ekonomi menggunakan Fungsi Produksi sebagai alat dasar dalam pelatihan akademis mereka, serta aspek moral dalam keterlibatan lembaga-lembaga publik dalam optimalisasi produksi untuk pencapaian tujuan-tujuan sosial. Isu-isu ini menyebabkan definisi Fungsi Produksi pada tingkat agregasi tertinggi dari PF dianggap memiliki relevansi yang tinggi dalam analisis penelitian ini.

6.1. Pendahuluan

Berbeda dengan model klasik tanah, tenaga kerja dan modal, ekonomi saat ini didasarkan pada penggunaan hanya dua PF, yaitu tenaga kerja dan modal (Gaffney 2004). Keduanya saling terkait untuk membentuk barang dan jasa yang diproduksi dengan proporsi yang lebih besar atau lebih kecil dari masing-masing. Dengan demikian, kita masih dapat memiliki barang/jasa yang sangat padat karya, seperti konsultan atau pengembangan komputer, atau barang/jasa lain yang sangat padat modal, seperti perusahaan server komputer atau pengangkutan barang melalui laut. Modal, yang dipahami sebagai tabungan yang diinvestasikan, berfungsi sebagai faktor produksi kumulatif, di mana investasi baru didasarkan pada investasi yang dilakukan pada periode sebelumnya, sehingga tersedia stok modal yang lebih besar.¹⁴⁰ Akumulasi modal inilah yang memungkinkan peningkatan produktivitas¹⁴¹ tenaga kerja untuk mendapatkan produksi yang lebih besar dan karenanya lebih memuaskan permintaan masyarakat.

Landasan pemikiran ekonomi saat ini sesuai dengan apa yang ada di buku-buku teks ekonomi baik di tingkat pemula maupun tingkat lanjut, baik yang memiliki visi umum maupun yang didedikasikan untuk studi khusus. Ini adalah buku teks yang digunakan di tingkat pendidikan yang membentuk dasar pemikiran ekonomi, di antaranya yang pertama kali diterbitkan oleh Samuelson pada tahun 1948 (Samuelson & Nordhaus 2009), di mana fungsi produksi muncul dalam bentuk, dapat diambil sebagai dokumen referensi:

$$Q = AF(K, L, R) \quad 142$$

¹⁴⁰ Untuk penjelasannya, dianggap bahwa investasi lebih tinggi daripada depresiasi dan oleh karena itu saham berada dalam kondisi yang berkembang, sebuah asumsi yang dibuat berdasarkan ekspektasi ekonomi yang semakin kompleks.

¹⁴¹ Untuk kasus Spanyol, lihat (Coscolluela Martínez 2010).

¹⁴² Bab XXV, hal. 503

Di mana (Q) adalah *output*, (A) teknologi, (K) modal, (L) tenaga kerja, dan (R) sumber daya alam.

Berbeda dengan pentingnya peran tanah dalam perekonomian (Malthus 1970), perkembangan teknologi dan pertumbuhan modal memungkinkan untuk menghindari faktor pembatas tanah. Dari asumsi ini muncul formulasi neoklasik dari Fungsi Produksi dimana dua PF yang digunakan adalah tenaga kerja dan modal, sehingga menghasilkan fungsi dalam bentuk:

$$Q = F(K, L) \quad 143$$

(Solow 1956) menggunakan fungsi produksi neoklasik dalam 'Kontribusi terhadap Teori Pertumbuhan Ekonomi', di mana:

"Kemungkinan teknologi diwakili oleh fungsi produksi

$$Y = F(K, L) \quad 144$$

Formulasi ini telah dipertahankan dalam pengajaran ekonomi, dalam pengajaran ekonomi makro ada penggunaan umum dari Fungsi Produksi agregat yang menggunakan PF dengan dimensi yang sesuai, yaitu, pada tingkat agregasi maksimumnya, dengan mempertimbangkan fungsi-fungsi ini sebagai fungsi-fungsi yang sesuai dengan studi ekonomi secara umum, bukan dengan studi yang didasarkan pada alur pemikiran neoklasik (Georgescu-Rogen 1970).

Buku panduan Mochón (Mochón 2009) 'Pengantar Ekonomi Makro', pada bab pertama menggunakan fungsi produksi:

$$y = f(L, K) \quad 145$$

Total produksi merupakan fungsi dari tenaga kerja (L) dan modal (K), sebuah fungsi yang sejalan dengan apa yang diharapkan dari literatur ekonomi yang telah dianalisis sebelumnya.

'Ekonomi Makro' (Abel & Bernanke 2001) menggunakan fungsi tersebut:

$$Y = A F(K, N) \quad 146$$

Dalam hal ini, output total tergantung pada produktivitas (A), sebagai fungsi dari modal (K) dan jumlah pekerja (N), sebuah fungsi yang mirip dengan fungsi dasar tetapi menggunakan konstanta yang terkait dengan teknologi yang ada pada saat digunakan untuk memperhitungkan peningkatan yang diharapkan dalam produktivitas faktor.

¹⁴³ Bab XXV, hal. 508

¹⁴⁴ Trad. Lib. trad. penulis: 'Kemungkinan teknologi diwakili oleh fungsi produksi $Y = F(K, L)$ '.

¹⁴⁵ Bab I, hal.6

¹⁴⁶ Bab III, hal.71

Ketiga, buku panduan (Bajo & Monés 2000) '*Curso de Macroeconomía*', mengindikasikan fungsi produksi sebagai:

$$Y = Y(N, K) \quad 147$$

Dengan pendapatan sebagai fungsi dari faktor tenaga kerja (N) dan faktor modal (K), dengan cara yang sama seperti yang digunakan di atas.

Atau yang terakhir, dalam '*Advanced Macroeconomics*' (Romer 2006) yang dimulai pada bab I dengan model pertumbuhan Solow yang menyatakan fungsi produksi:

$$Y(t) = F(K(t), A(t)L(t)) \quad 148$$

Hal ini mengimplikasikan bahwa untuk suatu periode tertentu (t) output akan menjadi fungsi dari modal (K), tenaga kerja (L) dan teknologi (A). Seperti yang dapat dilihat, dasar-dasar yang sama digunakan untuk keempat buku teks ekonomi makro, dengan perbedaan dalam pertimbangan elemen-elemen seperti teknologi atau waktu.

Dalam kasus buku teks ekonomi mikro, fungsi produksi mereka dikembangkan berdasarkan PF terpilah, seperti bahan baku tertentu, konsumsi energi, penggunaan mesin atau waktu kerja, sebuah aspek yang tidak menghindari pertimbangan tanah, tenaga kerja, dan modal sebagai PF agregat. Situasi ini diterjemahkan ke dalam penghitungan PF klasik untuk kemudian merumuskan Fungsi Produksi dalam istilah ekonomi mikro tanpa mengidentifikasi faktor-faktor ini.

'Teori Harga' Friedman (Friedman 1972) menunjukkan sebuah fungsi produksi individual:

$$x_i = f_i(a, b, c, \dots) \quad 149$$

Di mana setiap individu (i) menggunakan jumlah PF yang berbeda yang disebut (a), (b), (c)... untuk mendapatkan produk (x). Seperti yang telah disebutkan pada bab sebelumnya, Milton Friedman mempelajari PF dalam buku yang sama dengan mereduksi tiga PF klasik menjadi dua PF yang ia anggap paling sesuai dengan perekonomian saat ini¹⁵⁰.

Buku panduan '*Prinsip-prinsip Ekonomi Mikro*' (Bort 2010), pada bab II tentang 'Barang-barang ekonomi dan faktor-faktor produksi' berbicara tentang tanah dan tenaga kerja sebagai faktor produksi utama, serta modal sebagai 'faktor produksi yang diproduksi'. Selanjutnya, ia merumuskan Fungsi Produksi:

$$x = f(v_1, v_2, v_3, \dots, v_m) \quad 151$$

¹⁴⁷ Bab III, hal.60

¹⁴⁸ Bab I, hal 10

¹⁴⁹ Bab V, hal.122

¹⁵⁰ Bab 11, hal.246

¹⁵¹ Bab XI, hal.117

Dalam buku panduan 'Ekonomi Mikro Menengah' (Varian 2010), juga disebutkan dalam bab XVIII bahwa VET:

"sering diklasifikasikan ke dalam kategori-kategori yang luas: tanah, tenaga kerja, modal dan bahan baku" ¹⁵²

Mempertahankan struktur analisis tiga faktor tradisional, tetapi menambahkan bahan baku, sebuah elemen alami dalam analisis ekonomi mikro karena dampaknya yang besar pada proses produksi bisnis dalam konsepsi terpilah. Fungsi Produksi diusulkan dalam bentuk:

$$y = f(x)$$

$$y = f(x_1, x_2)$$

Di mana PF ditampilkan sebagai (x) dan output akhir ditampilkan sebagai (y).

Untuk (Morales & Núñez 2022), setelah membuat daftar PF klasik, formulasi yang sama digunakan dengan denominasi input (v) dan output (x) yang berbeda, menjadi Fungsi Produksi:

$$x = f(v_1, v_2, \dots, v_n) \quad 153$$

Singkatnya, dibandingkan dengan tiga PF tradisional yang didefinisikan dalam buku-buku teks ekonomi, kami menemukan bahwa pada saat perumusan matematis mereka direduksi menjadi fungsi produksi faktor produksi agregat yang lebih sederhana (Gaffney 2008) di mana, secara umum, hanya dua faktor yang disebutkan, tenaga kerja (L) dan kapital (K), yang tersedia, dengan menghilangkan implikasi dari faktor produksi tanah, yang secara implisit terkait dengan suatu bentuk kapital:

$$x = f(L, K)$$

Ini adalah fungsi yang mirip dengan yang digunakan oleh (Solow 1956), di mana hanya faktor-faktor yang dipertimbangkan yang memperoleh keuntungan, yang berarti hanya menghitung keuntungan dari tenaga kerja dan modal yang digunakan. Karena di sini dianggap bahwa perubahan teknis tidak memberikan 'pengembalian atas perubahan teknis' tetapi peningkatan pengembalian atas modal atau tenaga kerja, maka perubahan teknis tidak dipertimbangkan dalam studi Fungsi Produksi ini. Perlu dicatat bahwa elemen modal mencakup segala sesuatu yang tidak dianggap sebagai tenaga kerja menurut (Friedman 1972). modal, termasuk tanah, deposit mineral, dll. Ini juga merupakan pembagian sesuai dengan yang ada di bawah kriteria keuangan yang berlaku, di mana ada, secara umum, dua PF: tenaga kerja, sebagai faktor kepemilikan individu dan yang muncul dalam laporan laba rugi sebagai

¹⁵² Bab XVIII, hal 347

Modal, yang muncul dalam aset perusahaan sebagai segala sesuatu yang dapat dimiliki. Segera setelah faktor produksi dapat diperoleh tanpa batas waktu dengan imbalan pertimbangan ekonomi, faktor produksi tersebut menjadi aset modal. Ini menjadi investasi saat ini dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan di masa depan.

Tenaga kerja, sebagai buah dari usaha manusia, menjadi faktor produksi yang tidak mungkin dimiliki di bawah kriteria ekonomi saat ini; kepemilikan tenaga kerja akan dikaitkan dengan kepemilikan seseorang dalam kondisi yang dapat diasimilasikan dengan kondisi perbudakan.

Di samping fungsi-fungsi produksi ini, ada fungsi-fungsi produksi lainnya dengan formulasi khusus, seperti yang dikembangkan oleh Marshall, yang diterbitkan oleh Whitaker dan dirujuk oleh (Mishra, 2007) dalam bentuk:

$$P = f(L, E, C, A, F) \quad 154$$

Di mana produksi (P) merupakan fungsi dari tenaga kerja (L), efisiensi (E), modal (C), teknologi (A) dan kesuburan tanah (F). Ini adalah kombinasi dari elemen-elemen dengan karakteristik yang berbeda, di mana efisiensi, teknologi dan kesuburan tanah tidak bertindak sebagai PF tetapi sebagai pengganda yang kontribusinya kemudian ditangkap dalam PF yang diformulasikan itu sendiri. Teknologi adalah satu-satunya elemen yang dimasukkan sebagai bagian dari fungsi produksi yang berbeda.

Atau, mengambil analisis (Wicksteed 1894), yang menggunakan fungsi tersebut:

$$P = \Psi(L, C) \quad 155$$

Menurutnya, produk yang dihasilkan (P) adalah fungsi dari tanah (L) dan faktor yang menghubungkan Modal dan Tenaga Kerja (C), yang ditunjukkannya:

*"... dan oleh karena itu, pengembalian pada dosis terakhir menetapkan tingkat yang akan memuaskan kapital-plus-tenaga-kerja, dan kelebihan atau "surplus" yang dikembalikan pada kenaikan-kenaikan sebelumnya merupakan jumlah yang dapat diklaim oleh pemilik tanah sebagai sewa"*¹⁵⁶

Secara ringkas, dapat dilihat bagaimana Fungsi Produksi tetap melekat pada PF klasik sebagai bentuk representasi ekonomi, mereduksi perumusannya menjadi kombinasi tenaga kerja dan modal di mana, menurut (Robinson 1953) tanah dirumuskan sebagai bagian dari modal:

¹⁵⁴ p.13

¹⁵⁵ hal.24, menggunakan Ψ sebagai 'fungsi dari'.

¹⁵⁶ hal. 14, Trad. Lib. Penulis: 'oleh karena itu, hasil dari takaran terakhir menetapkan tingkat yang akan memuaskan kapital ditambah tenaga-kerja, kelebihan atau surplus hasil dari kenaikan-kenaikan di atas merupakan jumlah yang dapat diklaim oleh pemilik tanah sebagai sewa.

"Barang modal yang ada pada suatu saat adalah semua barang yang ada pada saat itu. [...]. Karakteristik yang digunakan untuk menentukan "barang" adalah bahwa barang tersebut memiliki nilai, yaitu daya beli satu sama lain

"¹⁵⁷

Perumusan didahului dengan pertimbangan bahwa:

"fungsi produksi telah menjadi instrumen yang ampuh untuk melakukan misedukasi." ¹⁵⁸

Mengingat rumusan PF yang diberikan pada bab sebelumnya sebagai Ruang, Materi Inert, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja dan Modal, maka perlu untuk merumuskan Fungsi Produksi baru yang mencakup mereka, mencari rumusan matematika yang memberikan kesederhanaan dan kejelasan sesuai dengan tujuan awal Wicksteed, sementara pada saat yang sama berkontribusi pada definisi yang jelas tentang kekhususan masing-masing PF yang menyederhanakan hubungan positif mereka dengan pendidikan.

6.2. Reformulasi Fungsi Produksi

Sebuah fungsi produksi yang memiliki model yang lebih rumit daripada versi sederhana $x=f(L,K)$ yang digunakan di awal, yang menunjukkan kompleksitas hubungan antara faktor-faktor produksi dan karakteristik unik dari masing-masing faktor produksi. Dalam kondisi ini, perlakuan terhadap PF sebelum tindakan manusia: Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup pada awalnya tidak sesuai dengan faktor produksi kapital (K), dan pada saat yang sama, dengan konsep yang dikembangkan di seluruh bab sebelumnya, mereka tidak dapat dikelompokkan ke dalam satu PF Bumi.

Hasilnya adalah sebuah model ekonomi yang didasarkan pada hubungan lima PF: Ruang, Materi Inert, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja, dan Modal. Dibedakan berdasarkan karakteristik unik dari keberadaan, kepemilikan, kemungkinan akumulasi, dan remunerasi.

- **Ruang, S (*Space*):** ruang, sebagai permukaan¹⁵⁹ tempat aktivitas ekonomi berlangsung. Sebuah ruang yang telah ada sebelum manusia dan yang diperlukan untuk perkembangan kehidupan dan oleh karena itu untuk kegiatan ekonomi. Karena sudah ada sebelum manusia, ruang ini tidak muncul dari hasil kerja atau tabungan, tetapi pada prinsipnya tidak bergantung pada tindakan manusia.

Penulis: 'Barang-barang modal yang ada pada suatu waktu tertentu adalah semua barang yang ada pada saat itu. [...]. Karakteristik yang menentukan komoditas adalah bahwa komoditas tersebut memiliki nilai; daya beli yang satu terhadap yang lain'.

¹⁵⁸ hal. 81, Trad. Lib. Penulis: 'fungsi produksi telah menjadi instrumen yang ampuh untuk melakukan disedukasi'.

¹⁵⁹ Meskipun ruang angkasa pada awalnya dianggap sebagai permukaan berdasarkan ketergantungannya pada permukaan bumi, namun perlu juga mempertimbangkan ruang angkasa sebagai volume, dengan pertimbangan bahwa manusia telah mampu membangun di atas permukaan bumi, menggali di bawahnya, menyelam, mengarungi angkasa,

mencapai "ruang angkasa" dan bahkan permukaan bulan. Akumulasi pencapaian ini juga diharapkan akan mengarah ke planet-planet baru dan dari sana ke cakrawala baru alam semesta. Berbeda dengan perampasan bumi oleh individu atau institusi seperti yang diuraikan dalam (Pop 2000).

Dalam pengertian ekonomi, ruang angkasa dianggap sebagai sesuatu yang terpisah dari materi atau kehidupan yang ada di dalamnya. Karena ruang adalah sesuatu yang ada sebelumnya namun diperlukan untuk ekonomi, hubungannya dengan aktivitas ekonomi haruslah untuk kepentingan ekonomi secara keseluruhan, dan oleh karena itu, imbalan untuk penggunaannya haruslah untuk seluruh ekonomi.

- **Materi Inert, M (*Inert Matter*):** Materi Inert, sebagai zat dengan massa yang menempati ruang dalam bentuk tertentu dan dalam kondisi tertentu, dianggap di sini sebagai Materi Inert dalam bentuk apa pun. Dari sudut pandang ekonomi, hal ini dapat dipahami sebagai bahan apa pun yang diekstraksi dari tanah bumi. Sebagai faktor yang diperlukan untuk kegiatan ekonomi yang ada sebelumnya, penggunaan dan pendapatannya haruslah untuk kepentingan seluruh ekonomi dan bukan untuk sebagian saja.
- ***Makhluk Hidup*:** sekumpulan makhluk hidup¹⁶¹ yang menghuni planet atau alam semesta, di mana kehidupan berakal memiliki kapasitas untuk mempengaruhi, bahkan sampai membuatnya bergantung pada tindakan manusia dalam bentuk pembiakan, penaburan, budidaya, atau pemberian makan. Kehidupan yang berjalan tanpa adanya kegiatan ekonomi, tetapi dapat menjadi faktor produksi yang sepenuhnya bergantung pada ekonomi, dengan kapasitas untuk membuatnya tumbuh atau melenyapkannya berdasarkan keputusan ekonomi. Oleh karena itu, alam menyajikan pertimbangan ganda, sebagai sesuatu yang ada sebelum dan terlepas dari tindakan manusia, tetapi juga bergantung pada keputusan manusia untuk perkembangannya dalam hal ekonomi.
- **Kerja, L (*Labour*):** kerja sebagai hasil dari waktu yang dihabiskan oleh manusia untuk tujuan ekonomi, yang berkontribusi pada pengembangan barang dan jasa yang diminta oleh masyarakat. Pekerjaan yang keputusan durasi dan intensitasnya tergantung pada manusia yang melakukannya dan untuk itu ia dibayar melalui upah.

¹⁶⁰ Dalam hal ini, dan dalam kaitannya dengan ruang sebagai permukaan tanah, ada beberapa pertimbangan yang perlu dipertimbangkan dalam melihat hubungan antara ekonomi dan ruang. Pertama, karena permukaan tanah ini terus berevolusi, sehingga permukaan di atas permukaan laut dapat diciptakan atau dihancurkan atas dasar isu-isu yang tidak tergantung pada manusia. Kedua, karena kemampuan untuk membangun dan dengan demikian menciptakan

permukaan di atas dan di bawah permukaan bumi.

- ¹⁶¹ Makhluk hidup dibagi lagi menjadi tanaman dan hewan, yang mana kekhususan pertimbangan ekonominya dapat dipertimbangkan dalam setiap kasus. Dalam kasus tanaman, ada baiknya menyoroti contoh perlakuan terhadap kayu, dalam pertimbangannya terhadap alam yang terkait dengan pohon tempat ia berasal, tetapi dalam pertimbangannya untuk digunakan sebagai bahan setelah pohon tersebut ditebang dan digunakan untuk kegiatan ekonomi lainnya, yang pada gilirannya memberikan keterbatasan sehubungan dengan pertimbangannya sebagai bahan karena reproduktifitasnya.

- **Kapital, K (*Kapital*):** kapital sebagai hasil dari tabungan masyarakat, dari akumulasi faktor-faktor produktif lainnya untuk menciptakan barang-barang produktif. Keputusan untuk menabung dan berinvestasi secara produktif ada di tangan setiap manusia, dan oleh karena itu, dialah yang dibayar melalui pendapatan dari kapital, terlepas dari apakah pendapatan ini terjadi dalam kondisi kepastian (bunga) atau ketidakpastian (keuntungan).

PF yang disebutkan di atas membentuk ekonomi dengan fungsi produksi baru yang lebih kompleks yang menangkap keunikan masing-masing dalam bentuk:

$$x = f(S, M, B, L, K) \text{ }^{162}$$

Kombinasi faktor yang mengidentifikasi kontribusi masing-masing faktor, dan memungkinkan remunerasi yang memadai dalam bentuk sewa ruang, kapitalisasi materi inert dan kapitalisasi makhluk hidup, serta tenaga kerja (gaji) dan modal (keuntungan/bunga) terhadap individu. Pada saat yang sama, hal ini memungkinkan untuk mempelajari kondisi tertentu dalam bentuk batas-batas keberadaan mereka, kebutuhan pemeliharaan atau kontribusi terhadap stabilitas ekosistem, menilai manfaat dan kerusakan yang mungkin terjadi dalam setiap kasus.

6.3. Kesimpulan

Fungsi Produksi adalah alat yang sangat berharga untuk ekonomi karena memungkinkan identifikasi variabel-variabel yang terlibat dalam setiap analisis. Dari sudut pandang makroekonomi, Fungsi Produksi secara tradisional digunakan sebagai agregasi maksimum PF dalam bentuk tanah, tenaga kerja dan modal. Berdasarkan hasil dari bab sebelumnya, maka perlu untuk mengusulkan perumusan ulang Fungsi Produksi dalam bentuk Fungsi Produksi:

$$x = f(S, M, B, B, L, K)$$

Fungsi Produksi ini tidak hanya memungkinkan identifikasi PF dari sudut pandang teori ekonomi, tetapi juga berkontribusi pada visualisasi hubungan PF yang berbeda dengan ekonomi saat ini.

Seperti yang dibahas dalam bab-bab berikut, perumusan Fungsi Produksi mengundang pertanyaan tentang perlakuan masing-masing PF dalam keuangan perusahaan, dampaknya

¹⁶² Berbeda dengan model lima faktor produktif yang dikembangkan, kita dapat mempertimbangkan keberadaan faktor-faktor lain yang secara sadar berpartisipasi dalam ekonomi sebagai hasil dari perkembangan manusia. Dalam hal ini, kita dapat mempelajari kondisi di mana ilmu pengetahuan memberikan status faktor produktif kepada elemen-elemen lain

FUNGSI PRODUKSI

seperti spektrum elektromagnetik. Sedemikian rupa sehingga tidak hanya menyusun penggunaan ekonominya, tetapi juga mengarah pada studi yang lebih memadai tentang remunerasinya. Pertanyaannya adalah untuk mengidentifikasi apakah sifat-sifat faktor produksi ini dapat dibedakan dari faktor-faktor lainnya, yang membutuhkan pertimbangan individual dan alokasi sewa yang tepat.

Masalah keberlanjutan planet ini, perlakuan terhadap ruang angkasa sebagai rumah bagi manusia atau partisipasi negara dalam sewa setiap PF.

7. FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI DI KEUANGAN

Studi tentang PF yang telah dilakukan dikaitkan dengan analisis karakteristik yang menjadi dasar mereka, di antaranya kondisi kepemilikan dan sewa yang menonjol sebagai elemen pembeda. Seperti yang telah ditunjukkan dalam Fungsi Produksi, ekonomi saat ini bekerja pada dua PF, tenaga kerja dan modal, semua bentuk sumber daya ekonomi selain tenaga kerja telah direduksi menjadi modal.

Keberadaan standar akuntansi internasional¹⁶³ yang diikuti oleh dua puluh negara dengan perekonomian terbesar di dunia, yang mewakili lebih dari 80% PDB dunia, menunjukkan adanya konsensus global di bidang ini. Konsensus ini merupakan hasil dari dunia yang mengglobal di sektor keuangan, yang telah memungkinkan pengembangan Standar Akuntansi Internasional (IAS) yang telah berkontribusi pada globalisasi investasi, yang memungkinkan semua investor memiliki informasi yang homogen dan lengkap mengenai aksi korporasi di tingkat global. Pasar internasional tunggal yang dapat digunakan untuk melakukan analisis,

¹⁶³ Standar Akuntansi IFRS. Digunakan oleh 168 wilayah menurut data badan tersebut per Desember 2023.

prakiraan atau perbandingan antara perusahaan dengan tujuan memaksimalkan profitabilitas investasi.

Standar akuntansi yang ada telah memungkinkan pengembangan Laporan Keuangan (Financial Statements/FS) yang dapat dianggap terkait dengan Fungsi Produksi Neoklasik pasar yang diungkapkan pada bagian sebelumnya, yang menurutnya hanya ada dua jenis PF, tenaga kerja dan modal. Dalam FS, PF yang diusulkan sebagai Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup adalah bagian dari modal, yang diwakili setiap bentuk real estat atau sumber daya yang berasal dari alam sebagai modal pemilikinya, yang menyiratkan pertimbangannya sebagai aset.

Standar-standar ini disusun berdasarkan elemen-elemen akuntansi, yang sejauh menyangkut PF, mengembangkan standar mereka sendiri. IAS40 berkaitan dengan 'Properti Investasi', yang dinyatakan sebagai "dimiliki untuk disewakan, kenaikan nilai atau kedua-duanya", dan kemudian memberikan contoh properti investasi dalam bentuk tanah, bangunan atau properti yang sedang ^{dikonstruksi}¹⁶⁴ yang dinilai berdasarkan nilai wajar dan model biaya. IAS41 tentang 'Agrikultur' menyatakan bahwa "Aset Biologis adalah hewan atau tanaman hidup" yang manfaat ekonominya diharapkan mengalir ke ^{entitas}¹⁶⁵.

Seperti yang dibahas di bagian 2, perusahaan menggunakan kriteria yang paling nyaman di antara pilihan yang tersedia untuk tujuan keuangan mereka untuk memaksimalkan profitabilitas bagi pemegang saham mereka. Kriteria ini berkisar dari aspek akuntansi hingga aspek korporat, mampu mendistribusikan aset mereka di antara badan hukum yang berbeda sesuai dengan kondisi terbaik untuk memaksimalkan rasio risiko-pengembalian, situasi yang mungkin terjadi melalui operasi seperti merger, spin-off, atau akuisisi.

Memahami perlakuan sistem ekonomi terhadap PF didasarkan pada pemahaman tentang bagaimana PF dicatat. Untuk melakukan hal ini, perlu untuk mempelajari konsep-konsep yang mendasari kemunculannya dalam laporan keuangan, terutama membedakan apakah akuntansinya terkait dengan hak milik atau kontrak komersial untuk digunakan. Ini berarti apakah mereka muncul sebagai aset dalam neraca perusahaan atau, sebaliknya, sebagai biaya dalam laporan laba rugi, dalam bentuk akuisisi atau penyewaan faktor produktif, dan siapa pemilik akhir PF.

Bagian ini mempelajari hubungan antara PF dan laporan keuangan. Dimulai dari hubungan dengan tenaga kerja dan PF yang dihasilkan (modal), dan bergerak menuju faktor-faktor utama yang dianalisis dalam makalah ini dalam bentuk Ruang, Materi Inert, dan Makhluk.

¹⁶⁴ Tercermin dalam IAS40, 8. Dokumen yang dirujuk dalam IFRS1, D7 & D9C.

Vivos, pos-pos yang, seperti yang ditunjukkan di atas, saat ini dalam bentuk keuangan ekuitas.

7.1. Pendahuluan

Di Spanyol, akuntansi diatur oleh Rencana Akuntansi Umum ¹⁶⁶ yang dalam pembukaannya mencantumkan tujuan "harmonisasi internasional berdasarkan peraturan Uni Eropa", yang pada gilirannya didasarkan pada adopsi IAS¹⁶⁷ yang disebutkan di atas. Sebuah standar yang pada gilirannya tergantung pada peran negara dalam pengembangannya, seperti yang ditunjukkan oleh nama *International Financial Reporting Standards* (IFRS), yang mencakup konsep Nation sebagai dasar penjabaran standar akuntansi.

Pertimbangan Kebangsaan memiliki implikasi pada PF ekonomi, Perserikatan Bangsa-Bangsa mengangkat isu 'Tanah dan Hak Asasi Manusia' yang menyatakan hal itu:

"Hukum nasional, kebijakan dan adat istiadat biasanya menentukan bagaimana tanah digunakan, dikendalikan dan dialihkan." ¹⁶⁸

Situasi ini menyiratkan bahwa PF Space bergantung pada keputusan di berbagai negara bagian. Kondisi ini terulang dalam kasus sumber daya alam, seperti yang ditunjukkan pada:

"Menimbang bahwa setiap tindakan dalam hal ini harus didasarkan pada pengakuan atas hak yang tidak dapat dicabut dari setiap Negara untuk menggunakan secara bebas kekayaan dan sumber daya alamnya sesuai dengan kepentingan nasionalnya, dan pada penghormatan terhadap kemandirian ekonomi Negara ¹⁶⁹

Rangkaian elemen yang dijelaskan di atas berarti bahwa ^{negara}¹⁷⁰ memiliki kapasitas untuk mengatur konsumsi dan penggunaan PF alam, yang memungkinkan kemungkinan untuk menawarkan hak milik kepada pasar di bawah kondisi yang mereka tentukan, yang membuatnya menjadi ^{aset}¹⁷¹ bagi pemiliknya. Aset dari neraca mencakup semua

¹⁶⁶ Lihat: Keputusan Kerajaan 1514/2007 tanggal 16 November 2007, yang menyetujui Rencana Akuntansi Umum. "BOE" no. No. 278 tanggal 20/11/2007.

¹⁶⁷ Lihat: PERATURAN KOMISI (EC) No 1126/2008 tanggal 3 November 2008 yang mengadopsi standar akuntansi internasional tertentu sesuai dengan Peraturan (EC) No 1606/2002 Parlemen Eropa dan Dewan Eropa.

¹⁶⁸ Lihat: 'Tanah dan Hak Asasi Manusia, Standar dan Aplikasi', Perserikatan Bangsa-Bangsa, 'Tanah dan Hak Asasi Manusia, Standar dan Aplikasi', Perserikatan Bangsa-Bangsa.

¹⁶⁹ Lihat: Resolusi Majelis Umum 1803 (XVII) tanggal 14 Desember 1962, berjudul 'Kedaulatan permanen atas sumber daya alam'.

¹⁷⁰ Lihat (Locke 1981) hal. 39, paragraf 50: "Jelaslah, oleh karena itu, bahwa manusia sepakat bahwa kepemilikan tanah harus dibagi dengan cara yang tidak proporsional dan tidak setara; artinya, terlepas dari masyarakat dan kompak;

karena di mana ada pemerintah, hukumlah yang mengatur kepemilikan tersebut".

¹⁷¹ RAE. Definisi, 8: 'Semua aset dan hak yang memiliki nilai uang yang dimiliki oleh perusahaan, institusi atau individu'.

properti dari badan hukum yang relevan dalam bentuk properti investasi (IAS40), item pertanian (IAS41), atau aset tidak berwujud dalam bentuk deposito dan eksplorasi (IFRS6). Selain itu, FPs alam dapat muncul dalam bentuk persediaan (IAS2) perusahaan yang akan dipasarkan.

Pernyataan-pernyataan ini menyerahkan keputusan mengenai tanah sebagai FP klasik kepada negara-negara bagian yang berbeda, memberikan otoritas politik yang sesuai dengan kapasitas untuk memutuskan eksploitasi sumber daya nasional mereka. Dengan demikian, negara menjadi pemilik tanah yang dapat mereka tawarkan ke pasar, dengan kepemilikan di Spanyol dipahami sebagai hak untuk "menggunakan, menikmati, dan mengeksploitasinya"¹⁷². Kondisi ini tercermin dari pernyataan Azpitarte (2018):

"Dalam hukum perencanaan kota Spanyol tidak ada yang namanya hak milik di mana pemilik adalah penguasa atas apa yang dimilikinya"¹⁷³.

Dengan demikian, kombinasi dua elemen yang hidup berdampingan dalam sistem ekonomi saat ini dapat diamati: di satu sisi, sosok negara muncul sebagai pemilik dan penanggung jawab atas semua barang alam, sementara pada saat yang sama, di pasar, hak-hak atas PF ini dikaitkan dengan konsep modal. Situasi ini membawa kita pada tinjauan ulang atas Fungsi Produksi yang telah diuraikan pada Bab VI, dimulai dari fungsi klasik:

$$x = f(L, K)$$

Masalahnya terletak pada pertimbangan barang apa pun selain tenaga kerja sebagai modal, yang berarti bahwa dalam ekonomi di mana barang-barang yang tersedia berada di bawah hak milik (Rudden 1994)¹⁷⁴, yaitu sebagai aset, seorang warga negara tanpa modal hanya dapat mengandalkan tenaganya untuk mengembangkan kehidupannya, masalah utama dari kondisi ini adalah kebutuhan untuk tinggal di suatu tempat dan memiliki jumlah minimum materi inert dan makhluk hidup yang dimilikinya. Kapasitas untuk mengembangkan kehidupan sebagai fungsi dari akses terhadap energi dapat dicontohkan dalam korelasi antara kualitas hidup dan konsumsi energi (Alam et al. 1991).

Situasi ini dapat dicontohkan dalam kasus pemukiman informal (Segura dan Linera 2022), di mana jutaan orang hidup dalam apa yang disebut ekonomi informal yang tidak memberikan hak milik dan tidak memungkinkan akses ke pasar keuangan untuk investasi dasar dalam kehidupan mereka. Kondisi yang muncul di mana warga hanya memiliki tenaga kerja untuk keluar dari ekonomi informal.

¹⁷² Pasal 12, Keputusan Legislatif Kerajaan 7/2015, tanggal 30 Oktober, menyetujui teks revisi Undang-Undang tentang Rehabilitasi Lahan dan Perkotaan.

¹⁷³ Bab 9, hal.122

Alejandro Segura de la Cal

¹⁷⁴ Dalam menghadapi pertanyaan tentang properti dalam bentuk kekayaan: *'Sebagai investasi, setiap objek individu diperlakukan dalam hal, bukan dari kualitas yang melekat padanya, tetapi dari biaya peluangnya. Fungsi terakhir ini menunjukkan sebuah fakta penting: sebagai sebuah benda dalam portofolio, setiap benda dapat diubah atau dikonversi. Tidak ada yang unik.*

Hal ini pada gilirannya menghasilkan kondisi kerja yang unik yang mempengaruhi kaum muda, wanita dan orang-orang dengan tingkat pendidikan rendah secara lebih luas (Mazumdar 1976), sebuah situasi yang berdampak negatif terhadap kemungkinan pertumbuhan ekonomi (Barro 2001). Dalam menghadapi situasi ini, harapan untuk perbaikan sosial penduduk yang tidak memiliki akses terhadap berbagai bentuk modal saat ini telah ditempatkan pada intervensi publik, di mana intervensi sektor publik yang sewenang-wenang dalam ekonomi formal dilakukan.

Masalah ketidaksetaraan yang tidak terkait dengan tindakan manusia adalah pertimbangan bahwa PF kapital mencakup PF yang tidak memiliki kualitas untuk menjadi demikian, ini bukan hanya masalah akses terhadap properti formal (Soto 2000)¹⁷⁵, tetapi pertama-tama memberikan akses terhadap PF alam atau hasil-hasilnya kepada warga negara yang saat ini berada dalam informalitas. Di sinilah Fungsi Produksi yang diusulkan pada bab sebelumnya berperan:

$$x = f(S, M, B, B, L, K)$$

Salah satu yang mengusulkan pertimbangan independen dari PF Ruang, Materi Inert dan Makhluk Hidup sehubungan dengan modal, di mana perilaku setiap PF harus dianalisis sehubungan dengan model keuangan yang ada.

Ketika melihat item-item yang mungkin muncul di sisi aset neraca, kita akan menemukan item-item dengan perbedaan yang besar (misalnya, sebidang tanah, kendaraan, pohon buah-buahan, mesin, bangunan, saham, hak atas bahan mentah, logam atau produk manufaktur), yang menghubungkan elemen-elemen modal alam (Gylfason 2001) dengan bentuk-bentuk modal lain yang berasal dari tindakan manusia. Terlepas dari kekhususannya, semua elemen saat ini dimiliki oleh badan hukum pada saat elemen-elemen tersebut muncul di neraca. Dalam situasi ini, elemen-elemen yang terkait dengan tanah dapat dipisahkan, yang berarti memisahkan real estat dari aset bergerak, sehingga tanah, perkebunan, infrastruktur, atau bangunan berbentuk real estat, sementara mesin, kendaraan, atau saham berperilaku sebagai aset bergerak. Pada gilirannya, dengan memisahkan klasifikasi mereka berdasarkan apakah mereka ditemukan dalam bentuk alami atau merupakan hasil dari investasi ekonomi dari faktor-faktor produktif lainnya, kita mendapatkan bahwa ruang atau hak atas bahan baku ditampilkan dalam keadaan alami, sementara semua barang lainnya muncul sebagai hasil dari proses transformasi ekonomi dari *input* asli.

¹⁷⁵ Bab 6, hal. 217

7.2. Faktor-faktor Produksi Klasik dalam Laporan Keuangan

Pertama-tama, peran dua PF yang ada dalam Fungsi Produksi klasik dalam Laporan Keuangan harus didiskusikan.

7.2.1. Modal dalam Laporan Keuangan

Modal PF diwakili dalam perusahaan melalui aset tetap di neraca, pencerminannya dalam laporan laba rugi dilakukan melalui proses amortisasi atau penyusutan yang sama. Ini dihasilkan sebagai penyesuaian akuntansi atas hilangnya nilai modal dari waktu ke waktu. Modal, baik dalam bentuk fisik seperti mesin, alat transportasi atau dalam bentuk aset tidak berwujud seperti paten, muncul dalam bentuk aset tidak lancar atau aset tetap yang dimaksudkan untuk tetap berada di perusahaan. Selain aktiva tetap, terdapat aktiva lain seperti aktiva lancar dan aktiva tersedia yang juga berbentuk harta perusahaan, dalam hal ini dalam jangka pendek. Perbedaan antara jangka pendek dan jangka panjang ini terkait dengan konsep operasi bisnis dan investasi, terlepas dari jenis aset yang dimaksud.

Adalah umum untuk menemukan kepemilikan dan penggunaan aset yang terpisah; satu perusahaan dapat menyewa modal dari perusahaan lain, situasi yang dicontohkan dalam model sewa guna usaha umum atau yang lain seperti *penyewaan* mesin atau kendaraan, dalam hal ini modal muncul di laporan laba rugi perusahaan penyewa dan bukan di neraca. Namun, akan ada badan hukum yang merupakan pemilik akhir dari aset modal, yang akan menjadi badan hukum yang muncul sebagai aset di neraca.

7.2.2. Faktor Produksi Tenaga Kerja sebagai Barang Modal

Saat ini, tenaga kerja FP ditampilkan dalam laporan keuangan sebagai elemen biaya dalam laporan laba rugi. Biaya investasi tenaga kerja per orang diperhitungkan pada periode yang sesuai dan nilainya tercermin dalam laporan laba rugi. Sebagai aturan umum, jika biaya dikaitkan dengan perolehan pendapatan, itu adalah biaya variabel, sedangkan jika itu adalah bagian dari struktur perusahaan, itu diperhitungkan sebagai biaya tetap.

Bagian mereka di perusahaan tidak tercermin dalam neraca. Fakta bahwa itu muncul sebagai aset akan menyiratkan kepemilikan perusahaan atas pekerja FP, sebuah fakta yang secara umum dapat dianggap terkait dengan bentuk-bentuk perbudakan. Sebagai aturan umum, neraca mungkin menunjukkan saldo dalam bentuk utang yang dimiliki oleh perusahaan kepada pekerja atau oleh pekerja kepada perusahaan, yang tidak lebih dari ketidaksesuaian sementara antara laporan laba rugi dan arus kas perusahaan,

tetapi tidak berpengaruh pada tingkat kepemilikan.

Situasi di mana pekerja tidak dapat menjadi bagian dari neraca perusahaan secara global merupakan situasi yang luar biasa dalam sejarah. Penghapusan perbudakan muncul sebagai respons sosial dalam dua abad terakhir, sebuah aspek yang ditunjukkan oleh (Piketty 2014) ketika ia mengilustrasikan bagaimana budak mewakili sekitar sepertiga kekayaan masyarakat Amerika pada tahun 1777.¹⁷⁶ Penghapusan perbudakan adalah respons sosial dalam dua abad terakhir. Kepemilikan manusia lain menyiratkan konversinya menjadi aset pemilikinya dan oleh karena itu berada di bawah konsep modal, dalam terminologi yang sebelumnya digunakan untuk faktor produktif lainnya dapat dianggap sebagai kapitalisasi manusia, seperti yang tercermin dalam kasus Brasil oleh (Rodrigues et al. 2015) di bawah prasasti "*aset bergerak dan ternak*"¹⁷⁷. Fakta bahwa tenaga kerja manusia tidak lagi berbentuk modal dan studi tentang proses historis yang diikuti untuk menghapuskan perbudakan ditunjukkan sebagai sumber pengetahuan tentang jalan ke depan untuk mengatasi masalah perbudakan.

terhadap faktor-faktor produksi lainnya berdasarkan sifat-sifatnya sebagai PF.

Pertimbangan perbudakan ini juga ditunjukkan dalam data *Konsorsium Pelayaran Budak*¹⁷⁸, yang menunjukkan bahwa pada tahun 1776, tahun di mana Adam Smith mengindikasikan bahwa PF adalah tanah, tenaga kerja, dan modal, masih dapat dipertimbangkan bahwa ketiga faktor produktif tersebut dapat berbentuk modal. Sebanyak 277 kapal tercatat pada tahun tersebut mengangkut manusia melintasi Atlantik sebagai budak untuk bekerja di berbagai wilayah Amerika, menunjukkan bahwa dari 78.426 orang yang berangkat, 69.724 orang kembali. Data ini menyiratkan bahwa pada saat itu beberapa warga negara dapat memiliki lahan tempat mereka melakukan aktivitas komersial, serta orang-orang yang bekerja dalam aktivitas tersebut dan mesin apa pun yang diperoleh untuk mengintervensi aktivitas tersebut. Kepemilikan berarti bahwa mereka dapat membeli atau menjual ruang, seperti materi inert, dan manusia sebagai modal sesuai dengan kebijaksanaan mereka.

Pada tahun 1776, situasi ini menempatkan tanah dan manusia dalam aset tetap neraca, di tempat yang sama dengan semua jenis mesin atau alat transportasi yang digunakan untuk eksploitasi. Pada tahun 1833, 'Undang-Undang Penghapusan Perbudakan'¹⁷⁹ disahkan untuk semua budak di koloni-koloni Inggris, yang mengubah perdagangan budak Atlantik. Penghapusan perbudakan dalam *Perang Saudara Amerika*¹⁸⁰. Pada tahun 1948, Deklarasi Universal Hak Asasi Manusia Perserikatan Bangsa-Bangsa¹⁸¹ menetapkan bahwa semua orang dilahirkan dengan martabat dan hak yang sama.

¹⁷⁶ Bab 4, hal.178

¹⁷⁷ Trad. Lib. Penulis: 'Aset bergerak dan tidak bergerak'.

¹⁷⁸ Lihat basis data di: slavevoyages.org

¹⁷⁹ 28 Agustus 1833

¹⁸⁰ Amendemen ke-13 Konstitusi AS: Penghapusan Perbudakan 31 Januari 1865. Sumber: 'Arsip Nasional'.

¹⁸¹ Pasal 4

Saat ini, kepemilikan manusia secara hukum telah dihapuskan, tetapi data dari Organisasi Buruh Internasional menunjukkan¹⁸² bahwa sekitar 50 juta orang hidup dalam kondisi perbudakan, kerja paksa, atau pernikahan paksa. Dalam kedua kasus tersebut, hal ini menyiratkan kepemilikan satu manusia oleh manusia lainnya, sebuah situasi yang masih dapat direpresentasikan sebagai modal.

Jalan yang digambarkan menunjukkan evolusi dari sebuah masyarakat di mana orang-orang telah mengakui hak-hak kebebasan semua individu, menggeser hubungan di antara mereka dari kondisi kepemilikan menjadi hubungan kontraktual, menghormati kesepakatan yang dicapai antara para pihak dalam kondisi kebebasan. Singkatnya, manusia telah dihapus dari neraca individu dan perusahaan, dan pembayaran untuk pekerjaan yang telah dilakukan telah dicatat pada akun laba rugi.

7.3. Faktor-faktor Produksi Alam dalam Laporan Keuangan

PF alam yang dinyatakan, yang dipahami sebagai Ruang, Benda Tak Bergerak dan Makhluk Hidup, ada sebelum tindakan manusia dan oleh karena itu peran mereka dalam laporan keuangan dibahas di bawah ini.

Dalam hal penggunaan VET di pasar, ada dua aspek yang berbeda:

1. **Aksi korporasi:** pengenalan sebagai elemen produksi perusahaan dan rantai penciptaan nilai dalam kondisi yang pasti, dengan mempertimbangkan ekspektasi nilai pembelian yang sama dengan nilai pada saat penjualan.
2. **Aktivitas spekulatif:** di bawah ekspektasi revaluasi aset selama periode waktu di mana aset tersebut menjadi bagian dari neraca perusahaan dalam proses jual beli. Hal ini dapat menghasilkan laba/rugi bagi perusahaan terlepas dari penciptaan nilai bagi perusahaan, sebuah hasil yang akan ditransfer ke laporan laba rugi sebagai variasi harga aset. Aktivitas spekulatif tidak dipelajari berdasarkan pertimbangan positif atau negatif saja, tetapi dalam pengertian ekonomi Austria (Kirzner 2011)¹⁸³ sebagai respons pasar terhadap peluang keuntungan dalam proses koordinasi spontan. Hal ini mengimplikasikan bahwa spekulasi menjadi elemen alami dari pasar yang berkontribusi untuk mengurangi variasi harga, di mana setiap

¹⁸² Lihat: 'Kerja Paksa dan Kawin Paksa', Sept. 2022, hal. 19.

¹⁸³ Lihat: Lampiran, hal. 339, 'Spekulasi sebagai Aspek Pasar Intertemporal',

Analisis dan respon terhadap keputusan spekulasi harus didasarkan pada mekanisme pasar, bukan pada keputusan regulasi pasar.

Untuk ketiga PF alam tersebut, bisa jadi ada penggunaan eksploitasi dan investasi. Penggunaan yang terkait dengan eksploitasi langsung sebagai ^{saham}¹⁸⁴ yang dapat dicontohkan dalam perantara seperti pembelian dan penjualan aset real estat, bahan mentah atau ternak, sementara penggunaan yang terkait dengan investasi umumnya lebih terkait dengan aset real estat karena kapasitasnya untuk menghasilkan pendapatan berkala dari penggunaannya, serta dengan makhluk hidup yang berbeda karena kapasitasnya untuk menawarkan pengembalian berdasarkan produk yang mereka hasilkan (mis. buah atau susu) tanpa menyebabkan hilangnya aset tersebut.

Distribusi PF ini terkait dengan akuntansi negara, seperti yang dapat dilihat dalam kasus Spanyol dalam ^{Rencana} Akuntansi Umum¹⁸⁵, yang menurutnya kelompok akun yang berbeda tercermin dalam laporan keuangan seperti yang ditunjukkan pada Gambar 41. Ini menunjukkan Kelompok 2, aset tetap, dengan penggabungan aset seperti yang diperlakukan dalam bentuk real estat, bahan mentah atau makhluk hidup, sehingga menjadi barang investasi yang memungkinkan dihasilkannya pendapatan alih-alih dianggap sebagai elemen yang tersedia untuk dieksploitasi di pasar.

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
	Activo	Pasivo + FP	
G6 – COMPRAS Y GASTOS G7 – VENTAS E INGRESOS Ingresos Coste variables Beneficio Bruto Costes Fijos EBITDA	G4 – ACREEDORES Y DEUDORES Dispositivos Tesorería Cobros pendientes	G4 – ACREEDORES Y DEUDORES Pasivos G5 – CUENTAS FINANCIERAS Deudas explotación Deudas AAPP Crédito a CP	FC Explotación Cobros explotación Pagos explotación Impuestos
D&A EBIT	Circulante G3 – EXISTENCIAS Stocks de explotación	G5 – CUENTAS FINANCIERAS Pasivo a Largo Plazo Fondos ajenos	FC Inversión Inversiones Act. Fijo
Intereses EBT (BAI) Impuestos	G2 – INMOVILIZADO Activos de capital Intangibles Real Estate	G1 – FINANCIACIÓN BÁSICA Fondos Propios Accionistas Reservas	FC Financiación Fondos propios Fondos ajenos

Gambar 41: Lokasi berbagai kelompok akun yang berbeda menurut PGC yang disetujui dalam RD 1514/2007. Sumber: Disiapkan oleh penulis

¹⁸⁴ IAS2, 'Persediaan'.

¹⁸⁵ Keputusan Kerajaan 1514/2007 tanggal 16 November 2007, menyetujui Rencana Akuntansi Umum.

7.3.1. Ruang dalam Laporan Keuangan

Saat ini, ruang sebagian besar ditampilkan dalam laporan keuangan dalam bentuk aset tetap¹⁸⁶, yang terletak di tempat yang sama dengan item modal lainnya seperti mesin atau aset tak berwujud seperti paten. Ruang muncul di neraca bersama dengan intervensi yang dilakukan terhadapnya, yang dapat berupa perumahan, toko, infrastruktur, atau lainnya, yang mengidentifikasi nilai ruang dan modal real estat terkait. Seperti halnya aset tetap lainnya, penggunaannya muncul dalam laporan laba rugi dalam bentuk penyusutan nilainya, yang belum tentu disebabkan oleh penyusutan aset yang sebenarnya, tetapi merupakan hasil dari penyesuaian akuntansi yang menetapkan nilai penggunaan dari waktu ke waktu.

Ruang saat ini ditampilkan diperhitungkan dalam bentuk modal, menyiratkan bahwa ekonomi memperlakukan berbagai bentuk modal dan ruang dengan cara yang sama meskipun faktanya keduanya memiliki karakteristik dan alasan yang berbeda seperti yang telah dibahas di atas. Pada gilirannya, seperti yang ditunjukkan untuk analisis kapitalisasi sektor real estat, dalam kasus modal dan ruang, perubahan nilai yang luar biasa ditampilkan dalam laporan laba rugi sebagai revaluasi atau devaluasi modal, dengan dampak langsung pada laba perusahaan. Dengan kata lain, perubahan nilai aset dapat mempengaruhi hasil operasi dengan cara yang sama seperti pendapatan penjualan, dengan perbedaan bahwa yang pertama adalah peristiwa di luar operasi perusahaan dan tidak memiliki biaya terkait, sedangkan yang terakhir adalah aktivitas bisnis itu sendiri dan akan dikenakan biaya variabel untuk menyediakan barang atau jasa yang dimaksud.

Di bawah format akuntansi ini, ruang bertindak setara dengan modal, terletak di tempat yang sama di neraca sebagai properti yang tercermin dalam aset tetap, dan penyesuaian akuntansi yang sama dibuat dalam laporan laba rugi dalam bentuk penyusutan/penyusutan, sehingga membuatnya menjadi aset modal yang tunduk pada kondisi pasar untuk investasi modal, tetapi tetap tunduk pada karakteristik yang berbeda.

Berbeda dengan konsepsi ini, ruang sebagai FP yang independen muncul sebagai barang masyarakat yang tidak memahami kepemilikan tak terbatas seperti yang diusulkan saat ini. Pertimbangan ekonomi dari ruang sebagai barang sosial memungkinkannya untuk disewakan kepada badan hukum yang dapat memanfaatkannya dengan sebaik-baiknya di pasar. Pada titik ini, ruang kehilangan fungsinya sebagai aset, menjadi hak kontraktual penggunaan untuk penawaran maksimum di pasar, yang menyiratkan bahwa ruang muncul sebagai biaya dalam laporan laba rugi pemegang haknya.

¹⁸⁶ IAS40 'Properti Investasi'.

Elemen utama dari situasi yang dijelaskan untuk PF adalah perubahan identifikasi tanah, serta bangunan di atasnya, dari bentuk aset, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 42 di neraca (kotak 2), untuk menggantikannya menjadi penggunaan, yang tercermin dalam akun laba rugi di (kotak 1).

Cuenta de resultados	Balance		Flujo de caja
	Activo	Pasivo + FP	
Ingresos			
Coste Variables			
Beneficio Bruto 1	Disponible (Corriente)	Pasivo a Corto Plazo	FC Explotación
Costes Fijos	Tesorería	Deudas explotación	Cobros explotación
EBITDA	Cobros pendientes	Deudas AAPP	Pagos explotación
D&A		Crédito a CP	Impuestos
EBIT	Circulante (Corriente)	Pasivo a Largo Plazo	FC Inversión
Intereses	Stocks de explotación	Fondos ajenos	Inversiones Act. Fijo
EBT (BAI)	Fijo (NO Corriente)	Fondos Propios	FC Financiación
Impuestos	Activos de capital	Accionistas	Fondos propios
Beneficio Neto	Intangibles	Reservas	Fondos ajenos
Dividendos	Real Estate 2		
A reservas			

Gambar 42: Struktur laporan keuangan perusahaan yang disederhanakan yang menunjukkan dua elemen utama yang dibahas di bagian ini, 1: Sumber biaya dan pengeluaran perusahaan. 2: Aset lancar dan aset tetap perusahaan. Sumber: Elaborasi sendiri.

Peran otoritas publik dalam mendefinisikan perlakuan terhadap ruang sebagai aset sangat menonjol. Kegiatan ini secara tradisional dapat dianggap sebagai pengalihan kepemilikan tanah dengan imbalan, seperti dalam kasus penaklukan kembali Semenanjung Iberia, penjajahan yang berasal dari penemuan Amerika¹⁸⁷, proses pelepasan Spanyol (Rueda 1997)¹⁸⁸ atau penaklukan Barat¹⁸⁹. Saat ini, kegiatan ini terus dilakukan dengan penekanan khusus pada

¹⁸⁷ Lihat kasus Meksiko dalam (Prem 1992), hlm.448: 'Properti diperoleh melalui beberapa prosedur, yang dokumentasinya tidak merata. Pada awalnya perampasan merupakan hal yang biasa, yang mencerminkan penaklukan, pemerintahan yang sewenang-wenang dari Audiencia Pertama, dan lambatnya penerapan sistem hukum di wilayah jajahan' (Prem 1992, h.448).

¹⁸⁸ Lihat hal. 29: 'Disentailment yang dikenal sebagai "de Godoy" terkait, seperti yang biasa terjadi sejak saat itu, dengan masalah-masalah Perbendaharaan', atau hal. 44: mengenai rencana Mendizábal 'sumber daya yang diperoleh dari proses disentailment akan digunakan untuk menjaga utang serendah mungkin', atau hal. 71: 'Dalam proporsi yang lebih besar atau lebih kecil, tergantung pada periode-periodenya, terdapat satu hal yang disetujui oleh semua (politisi): untuk mengambil keuntungan dari disentailment untuk menambah kas Negara dan lembaga-lembaganya'.

¹⁸⁹ Lihat 'Library of Congress' di loc.gov: 'Tanah India dijual: dapatkan rumah Anda sendiri, pembayaran mudah. Hak milik yang sempurna. Kepemilikan dalam waktu tiga puluh hari. Tanah yang bagus di Barat' yang menunjukkan penjualan tersebut sebagai tindakan Departemen Dalam Negeri AS pada tahun 1911.

negara berkembang, termasuk penyewaan lahan dan penjualan lahan (Cuffaro & Hallam 2011) (Von Braun & Meinzen-Dick 2009)¹⁹⁰ (Evers et al. 2013)¹⁹¹.

7.3.2. Materi Inert dalam Laporan Keuangan

Bagi sebagian besar perusahaan, Inert Matter ditampilkan dalam laporan keuangan sebagai konsumsi barang dalam laporan laba rugi. Barang-barang yang dikonsumsi dalam menghasilkan pendapatan untuk periode tersebut dicatat sebagai biaya variabel. Barang-barang ini mungkin merupakan bagian intrinsik dari produk yang dijual, seperti bahan yang digunakan untuk membuat produk akhir. Barang-barang ini juga dapat berupa bahan baku yang dikonsumsi dalam proses produksi, yang mungkin termasuk bahan baku yang digunakan untuk memasok energi yang digunakan.

Dalam kasus Inert Matter, asetnya juga dapat ditemukan di neraca, sebagai aset lancar dalam penyimpanan yang menunggu untuk dikonsumsi dalam generasi penjualan perusahaan. Baik dalam bentuk bahan mentah dalam keadaan alamiahnya, dalam bentuk produk setengah jadi dalam tahap pembuatan atau produk jadi sesuai dengan tujuan perusahaan, akan ditemukan sebagai aset lancar perusahaan.

Karena kepentingan sosialnya, contoh sumber energi seperti minyak, batu bara, atau gas alam dapat dipertimbangkan di sini, yang diperoleh perusahaan pada titik waktu tertentu ketika mereka menjadi bagian dari neraca. Sejak saat itu, sumber energi tersebut dikonsumsi atau dijual, dengan biaya dan pendapatan yang sesuai muncul dalam laporan laba rugi perusahaan dan laba terkait ditampilkan sebagai hasilnya.

Berlawanan dengan asimilasi sebagai kapital dari asalnya, konsepsi Inert Matter sebagai PF masyarakat memerlukan keputusan sosial untuk memperkenalkannya ke dalam pasar melalui mekanisme penciptaan pasar yang disebutkan di atas. Keputusan ini menjadi proses kapitalisasi Materi Inert yang, melalui proses lelang, menjadi bagian dari kapital pengakuisinya, di mana ia memperoleh bentuk kapital saat ini.

Mengingat bahwa, seperti pada Bagian IX, proses kapitalisasi dikaitkan dengan pasokan pasar dalam kondisi berkelanjutan dari PF Inert Matter, ada baiknya juga menilai peran politik dari Bagian X di mana kebijakan fiskal dihadapkan pada rente yang dihasilkan oleh PF alam, dan perpajakan dari PF Inert Matter dapat dianggap sebagai faktor penting yang harus dipertimbangkan.

¹⁹⁰ Contoh laporan berita tentang transaksi antara aktor publik dan swasta dapat dilihat, yang menunjukkan bahwa 'Banyak pemerintah, baik secara langsung maupun melalui badan usaha milik negara dan kemitraan pemerintah-swasta, sedang dalam negosiasi untuk atau telah menutup kesepakatan tentang penyewaan, konsesi, atau pembelian lahan di luar negeri'.

¹⁹¹ Lihat hal. 2, 'Spekulasi atas meningkatnya nilai tanah garapan merupakan pendorong utama akuisisi tanah oleh pihak asing, yang tidak hanya melibatkan

pemeliharaan dalam aset Inert Matter FP sebagai bentuk perpajakan yang tidak terlalu buruk dibandingkan dengan bentuk lain yang lebih umum digunakan.

7.3.3. Makhluk Hidup dalam Laporan Keuangan

Perlakuan terhadap makhluk hidup dapat dianggap serupa dengan perlakuan terhadap benda mati, dalam hal ini dikaitkan dengan konsep 'aset biologis'¹⁹² dari sudut pandang investasi. Di bawah konsep aset, contohnya dapat dilihat pada peternakan, kehutanan, atau kebun anggur¹⁹³ yang saat ini muncul di neraca pemiliknya.

Berbeda dengan kasus PF Materi Inert, yang pemeliharaan stoknya dapat dianggap independen dari tindakan manusia, PF Makhluk Hidup yang ada saat ini sangat bergantung pada pasar; penurunan ukurannya akan membahayakan keberadaan PF. Ketergantungan ini berarti bahwa mereka memerlukan pertimbangan berkelanjutan sebagai aset.

Perubahan yang dihasilkan di bawah perlakuan PF Makhluk Hidup dengan demikian terkait dengan bentuk kehidupan yang belum pernah dikapitalisasi sebelumnya, yang secara signifikan mengurangi dampak sehubungan dengan efek yang ditunjukkan untuk ruang dan Materi Inert. Namun, kasus makhluk hidup di lautan yang menyajikan kemungkinan terbesar untuk diterapkan sebagai bagian dari kehidupan di global commons (Schrijver 2016)¹⁹⁴, sebuah aspek yang mencakup kriteria keberlanjutan dan kriteria untuk menghasilkan pendapatan bagi masyarakat¹⁹⁵.

7.4. Neraca Faktor-faktor Produksi Alam

Bagian ini mengangkat pertanyaan tentang implikasi laporan keuangan dari hak kepemilikan PF alam dan sewa yang dihasilkan. Isu yang muncul adalah mengenai titik di mana aset-aset ini dianggap sebagai bagian dari pasar, di mana pada titik ini kata kepemilikan masyarakat menjadi bermakna. Keberadaan cadangan bahan inert (misalnya minyak atau gas alam) atau makhluk hidup di habitat aslinya (misalnya stok ikan) pada awalnya asing bagi tindakan manusia, yang membatasi pertimbangannya sebagai properti. Kegiatan seperti proses eksplorasi atau

¹⁹² IAS41, 'Pertanian'

¹⁹³ Laporan Audit Bodegas Riojanas, SA, hal. 11, 'Grup memasukkan nilai tanaman merambat yang dimiliki oleh Grup dalam aset tetap berwujud, dalam klasifikasi aset biologis. Aset tetap ini disusutkan dengan metode garis lurus selama taksiran masa manfaat ekonomis tanaman merambat, yaitu 17 tahun.

¹⁹⁴ Ruang termasuk 'laut lepas, dasar laut dalam, ruang angkasa, Bulan dan benda-benda angkasa lainnya, serta wilayah kutub, yang dapat dianggap sebagai milik bersama global karena tidak ada entitas nasional yang dapat mengklaim yurisdiksi eksklusif atas wilayah-wilayah tersebut'.

¹⁹⁵ Namun, harga sewa tersebut jauh lebih rendah dibandingkan dengan harga sewa ruang, serta materi inert, lihat FAO: 'Penangkapan ikan ilegal merugikan dunia hingga US\$23 miliar per tahun'.

Penemuan barang-barang alam tersebut sudah menimbulkan pertanyaan tentang bagaimana manusia berhubungan dengan mereka. Keberadaan barang tersebut tidak menyiratkan partisipasi mereka di pasar, meskipun mungkin memiliki pengaruh terhadap keputusan pasar para agen; pengetahuan tentang kemungkinan penggunaan barang tersebut di pasar masa depan akan memodifikasi pasar saat ini.

Dilema ini menimbulkan pertanyaan mengenai kesesuaian penyusunan neraca atas apa yang dapat disebut sebagai aset alam (Friedman, G. 2001)¹⁹⁶ (Barbier 2008). Fakta bahwa neraca memiliki arti aset dan dengan demikian kepemilikan menyiratkan kapitalisasi sumber daya sebelum dikomersialisasikan di pasar. Sifat yang berbeda dengan (Boyce 2001) dalam mengindikasikan bahwa aset alam meliputi:

*"tanah tempat kita hidup dan menanam makanan dan serat; air yang kita minum dan gunakan untuk mengairi tanaman, menghasilkan listrik, dan membuang limbah; atmosfer yang menyelimuti planet kita; ikan di lautan, pepohonan di hutan, serta semua hewan dan tumbuhan, baik yang liar maupun yang jinak; bijih, mineral, dan bahan bakar fosil; dan energi matahari..."*¹⁹⁷

Sebuah frasa di mana semua barang di alam dianggap sebagai aset (properti), menyamakan satwa liar dengan hewan peliharaan, atau mineral dalam keadaan alamiah dengan yang diekstraksi dan disimpan untuk digunakan. Dalam pertimbangan aset, seseorang dapat memahami kepemilikan manusia atas semua barang di Bumi atau di luarnya. Berbeda dengan definisi ini, perubahan bentuk dari alam menjadi aset menyiratkan pertimbangannya sebagai PF dan oleh karena itu kapitalisasi dan masuknya ke dalam pasar.

Penyusunan neraca PF alam di bawah kondisi pasar memerlukan perlakuan pasar pra-pasar terhadap barang alam, tetapi juga memungkinkan penataan informasi yang tersedia melalui alat keuangan yang dikenal luas.

Pembedaan antara keseimbangan nasional dan global didasarkan pada konsensus antar negara tentang kedaulatan permanen sumber daya alam¹⁹⁸, sebuah konsensus yang tidak mengurangi perbedaan akses manusia terhadap sumber daya sesuai dengan negara tempat ia berada, yang mendorong elaborasi

¹⁹⁶ Lihat: 'Masyarakat membuat properti. Sistem ekonomi ditentukan oleh apa yang mereka izinkan untuk menjadi properti, dan sejauh mana

properti sangat bervariasi.

¹⁹⁷ Trad. Lib. Penulis: 'tanah tempat kita hidup dan bertani; air yang kita minum dan gunakan untuk mengairi tanaman, menghasilkan listrik, dan membuang limbah; atmosfer yang menyelimuti planet kita; ikan-ikan di lautan, pepohonan di hutan, s e r t a semua hewan dan tumbuhan, baik yang liar maupun yang dijinakkan; mineral dan bahan bakar fosil; dan energi matahari...'

keseimbangan global yang memungkinkan perbandingan antara *stok* per kapita di berbagai tingkat agregasi.

7.4.1. Sewa dari Faktor-faktor Produksi Alam

Partisipasi dalam pasar PF alam mensyaratkan generasi sewa, yang memiliki periodisitas untuk penggunaan ruang sementara mereka tepat waktu untuk kapitalisasi Materi Inert dan Makhluk Hidup. Dengan model yang diusulkan, sewa ini muncul sebagai pendapatan masyarakat, yang menyiratkan partisipasi alikuot dari semua anggota masyarakat, sebuah aspek yang memunculkan penghitungan independen yang tidak terkait dengan perhitungan nasional.

7.5. Kesimpulan

Masalah sosial seperti ketidaksetaraan atau keberadaan ekonomi informal biasanya disalahkan pada Kapitalisme sebagai model ekonomi, tetapi dasar masalahnya terletak pada definisi modal sebagai PF. Reformulasi PF dan juga Fungsi Produksi memunculkan pertanyaan untuk merevisi kondisi di mana faktor-faktor ini diperhitungkan untuk beralih dari konsep teori ekonomi ke dampak pada pasar riil.

Perubahan yang diusulkan dalam pertimbangan modal PF memerlukan kebutuhan untuk mempertimbangkan publikasi neraca yang menunjukkan aset alam dari perusahaan nasional, atau lebih baik lagi dari perusahaan global pada PF alam. Di bawah model pelaporan ini, akan memungkinkan untuk bekerja di bawah kondisi pasar pada faktor-faktor tersebut, termasuk penyewaan ruang kepada masyarakat atau kapitalisasi Materi Inert dan Makhluk Hidup dalam proses mengkapitalisasi alam.

Halaman yang sengaja dikosongkan

8. RUMAH TANGGA DALAM FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI

Perumusan PF yang dibuat mengambil masalah real estat di persimpangan antara ruang dan modal sebagai masalah ekonomi yang paling menarik dan sulit (Marshall 1920). Dalam masyarakat di mana dua pertiga dari modal dunia berada di real estat¹⁹⁹, setengahnya dalam bentuk perumahan dan bangunan lainnya, konsep ruang sebagai PF yang terpisah menimbulkan masalah manajemen yang besar di pasar. Di negara maju, ruang yang tersedia dapat dianggap sebagian besar dikapitalisasi melalui bangunan serta investasi pertanian dan investasi lainnya. Mengingat ketidakmungkinan ekonomi untuk memisahkan investasi semacam itu dari tanah tempat mereka berada, muncul masalah apakah PF harus dianggap sebagai ruang atau sebagai modal.

Pertimbangan lahan terbangun sebagai FP Space di mana semua agen dapat mengajukan penawaran untuk mendapatkan hak kontraktual memungkinkan dinamika yang lebih besar dalam perekonomian dan alokasi FP yang lebih baik untuk penggunaan yang paling efisien yang dapat ditawarkan oleh pasar. Namun, hal ini menimbulkan masalah dalam kaitannya dengan penerapan modal di atas lahan; karena setiap investasi yang dilakukan akan hilang pada akhir jangka waktu yang disepakati, maka efek crowding out investasi dapat terjadi. Dari sudut pandang rumah tangga warga, hal ini menimbulkan masalah komodifikasi perumahan dengan menawarkannya

kepada publik.

¹⁹⁹ Lihat McKinsey Global Institute, hal. 11, 'Bangkit dan Bangkitnya Neraca Global'.

Tujuan utamanya adalah untuk menilainya secara sementara dan mengevaluasinya secara berkala, dengan menghilangkan aspek-aspek yang terkait dengan penciptaan kekayaan, keamanan atau keluarga.

Berbeda dengan dianggap sebagai ruang, lahan terbangun saat ini berbentuk modal FP di dunia dua faktor. Ini adalah bentuk aset yang menggabungkan durasi dan kelangkaan tanah yang tidak terbatas dengan daya tahan tinggi dari investasi yang dilakukan di atasnya. Aset real estat menawarkan keamanan yang tinggi di dunia yang dinamis di mana investasi menghadapi risiko tinggi, terlepas dari tujuan investasi tersebut.

Dari tujuan memperoleh rumah, jaminan memiliki aset real estat telah berkontribusi pada pengembangan stok rumah yang besar dalam kondisi peningkatan kualitas dan layanan yang berkelanjutan. Dengan meningkatnya modal yang tersedia di dunia, situasi ini menghadirkan tantangan di bawah ancaman peningkatan kapitalisasi sektor real estat; baik tanah maupun bangunan. Dalam situasi ini, pengurangan profitabilitas dalam proses kapitalisasi dengan memisahkan sewa dari investasi yang diperlukan untuk akuisisi aset menyebabkan peningkatan kesulitan akses ke perumahan dan oleh karena itu peningkatan sewa, baik sebagai pilihan yang lebih disukai oleh sebagian besar penduduk atau di bawah paksaan pasar.

Bab ini menganalisis peran real estat di bawah struktur PF, dengan menekankan perbedaan antara orang perorangan dan badan hukum berdasarkan hubungan antara aktivitas mereka dan pasar untuk memajukan studi tentang rumah tangga sebagai elemen yang memberikan keamanan dan stabilitas bagi kehidupan manusia.

8.1. Pendahuluan

Kondisi tanah sebagai barang modal dipertimbangkan oleh penulis seperti (Marx 2014), atau (Harvey 1982), sementara dalam kasus lain tanah dianggap sebagai *komoditas* (Polanyi 2001), kedua konsep tersebut bertindak sejalan dengan pertimbangan finansialisasi ekonomi yang dibahas pada bagian sebelumnya, yang menyatakan bahwa tanah adalah aset pemiliknya. Ini adalah perlakuan di mana konsep aset dapat dianggap sebagai hasil ciptaan manusia, seperti yang telah dibahas (Christophers 2016):

"tanah itu sendiri merupakan ciptaan ekonomi-politik, yang berarti bahwa tanah tidak ada sebagai sebuah konsep di luar ekonomi-politik" ²⁰⁰

²⁰⁰ hal. 135, Trad. Lib. Penulis: 'bumi itu sendiri adalah ciptaan politik-ekonomi'.

Berdasarkan konsep properti sebagai institusi sosial²⁰¹, makalah ini mempelajari hubungan ruang-modal mengingat implikasi signifikan yang dimilikinya terhadap fungsi pasar, di antaranya adalah hubungan tersebut:

- **Rumah - pasar:** rumah dikaitkan dengan konsep keamanan dan keluarga (Somerville 1997) dalam konteks di mana kebiasaan perawatan dan hubungan dikembangkan (Power & Mee 2019), sementara pasar dikaitkan dengan risiko dan profitabilitas, sebuah masalah yang sebagian besar terkait dengan kepribadian hukum individu karena konsep rumah sebagian besar terkait dengan aktivitas orang perorangan dan konsep pasar dengan aktivitas orang hukum.
- **Efisiensi - kesetaraan:** mengingat bahwa konsep efisiensi mengimplikasikan berfungsinya pasar dalam persaingan bebas, sementara kesetaraan menonjol di sini dari sudut pandang akses yang adil terhadap PF alam, elemen-elemen yang akan dibahas secara lebih mendalam di Bab X.
- **Properti - hak pakai:** dari sudut pandang konsep properti (Bigo 1968) mengungkapkan sebagian masalah dalam karya 'Properti'²⁰² dengan mencari pemisahan antara properti kelas satu atau properti keluarga dan properti kelas dua yang terkait dengan pasar. Sejalan dengan itu, kontribusi dari (Friedman, G. 2001) muncul ketika secara historis mengkonfrontasikan hak-hak kepemilikan yang disucikan dengan hak-hak kepemilikan instrumental²⁰³.

Masalah kepemilikan tanah seperti yang diajukan dengan cara yang berbeda oleh (George 1879) atau (Marshall 1920) pada gilirannya dibagi menjadi beberapa masalah tergantung pada apakah fungsi produksi klasik yang digunakan atau yang dikembangkan dalam karya ini. Dengan memisahkan FP Bumi menjadi Ruang Angkasa, Materi Inert, dan Makhluk Hidup, kepemilikan dan sewa masing-masing diidentifikasi secara independen. Di bawah fungsi produksi yang dijelaskan di atas, perlu untuk mempelajari perilaku mereka dalam kaitannya dengan elemen-elemen yang saat ini mengatur perekonomian. Dalam bidang ini, hubungannya dengan berbagai bentuk kepribadian hukum sangat menonjol, serta dampaknya dari sudut pandang akuntansi dan keuangan.

Meskipun karakteristik PF tidak bergantung pada orang yang menggunakannya, perlu disebutkan di sini berbagai jenis badan hukum yang dapat ditemukan dalam perekonomian. Individu atau orang perseorangan yang tunduk pada hukum

²⁰¹ Ini adalah konsep yang, dalam hal tanah, bertentangan dengan konsep yang dikemukakan oleh (Proudhon 1983),
²⁰³ hal. 3, 'argumen instrumental seperti itu tidak menguduskan harta; mereka tidak menjadikannya sebagai tujuan akhir'.

atau yang lebih baru oleh (Ward 2002). Namun, kepemilikan dijamin dalam kondisi yang terkait dengan pertanian, yang menempati proporsi yang lebih kecil dari masyarakat, yang menimbulkan pertanyaan baru tentang kesesuaian kriteria tersebut dalam ekonomi saat ini.

²⁰² Bagian Kedua, hal.79

²⁰³ hal. 3, 'argumen instrumental seperti itu tidak menguduskan harta; mereka tidak menjadikannya sebagai tujuan akhir'.

alam²⁰⁴ dan badan hukum sebagai lembaga yang dibentuk untuk memenuhi tujuan tertentu²⁰⁵. Dalam pertimbangan badan hukum sebagai lembaga yang diciptakan, banyak sub-jenis lembaga yang disertakan, mulai dari perusahaan tradisional yang menghasilkan keuntungan, wiraswasta yang melakukan kegiatan komersial, bank, yayasan, organisasi nirlaba, asosiasi atau lembaga publik (Monreal 1930). Semua lembaga tersebut merupakan badan hukum yang beroperasi dalam masyarakat yang saling bergantung dan, sejauh mereka diatur oleh kondisi pasar, ada berdasarkan kapasitas mereka untuk merespons kebutuhan dan keinginan konsumen.

Pertimbangan bersama antara orang dan badan hukum, sebagai: orang, badan hukum atau orang dengan kepribadian hukum, tidak menyiratkan bahwa keduanya adalah sama, itulah sebabnya kita dapat menggunakan kembali pertimbangan (Mill 1959) tentang perlunya studi lanjutan dan verifikasi bahwa dasar-dasar ekonomi kita terus merespons hubungan antara semua agen dalam masyarakat. Dalam hal ini, pengamatan perilaku ekonomi antara orang perorangan dan badan hukum memungkinkan adanya pemisahan secara umum antara tindakan manusia untuk diri mereka sendiri atau untuk pasar, di mana orang perorangan terlibat dalam konsumsi untuk memenuhi kebutuhan mereka, sementara badan hukum terlibat dalam menghasilkan pasokan yang sesuai. Ini bukan pemisahan yang kaku yang membatasi, misalnya, aktivitas orang perseorangan pada permintaan produk dan jasa; kegiatan seperti penciptaan artistik oleh orang perseorangan dapat menjadi aktivitas pasar, baik secara sengaja atau tidak.

Namun, sehubungan dengan PF dalam perekonomian, perlu untuk mempelajari karakteristik unik yang mendefinisikan badan hukum dan badan hukum. Atas dasar persamaan dan perbedaannya, perlu untuk menilai kesesuaian memperlakukan kedua jenis kepribadian hukum dengan cara yang sama sehubungan dengan kepemilikan dan penggunaan Ruang PF, seperti yang terjadi saat ini. Alasan untuk ini adalah bahwa kedua jenis orang tersebut memiliki sifat unik baik dalam penciptaan, harapan hidup, modifikasi elemen dasar dan terutama dalam fungsinya.

²⁰⁴ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 29

²⁰⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pasal 35

8.2. Kepribadian Hukum dalam Faktor-faktor Produksi

Orang perorangan dan badan hukum²⁰⁶ tidak diciptakan sama, sebuah pertimbangan yang dapat diberikan kepada semua orang perorangan di antara mereka sendiri (Friedman 2022)²⁰⁷, proses penciptaan, perubahan atau harapan hidup mereka merupakan aspek yang menghadirkan perbedaan besar yang memiliki ruang lingkup dari sudut pandang ekonomi.

Pertama-tama, kita harus mempertimbangkan proses penciptaan, hingga saat ini, orang fisik (manusia) dilahirkan secara alamiah, karakteristik dan genetiknya juga merupakan buah dari alam. Dia dilahirkan sebagai makhluk yang bergantung, yang akan tetap ada selama sebagian besar hidupnya, dan tidak dianggap memiliki kapasitas penuh untuk bertindak sampai dia mencapai usia 'dewasa'. Sebaliknya, perusahaan (dan badan hukum pada umumnya) dibuat atas keinginan pendiri mereka, berdasarkan keinginan ini dan sesuai dengan hukum, kondisi awal di mana mereka akan diatur dapat ditentukan. Ada dua elemen yang menonjol di sini dalam lingkup ekonomi perusahaan:

- **Ekuitas:** atau investasi pemegang saham di perusahaan untuk mewujudkan tujuan yang dipercayakan kepadanya. Pada prinsipnya dalam bentuk uang, meskipun dapat juga dalam bentuk lain yang dapat dinilai dengan uang, seperti tanah, bangunan, mesin, hak paten, atau pengembangan teknologi.
- **Tujuan dan anggaran dasar (tujuan) perusahaan:** bisnis perusahaan dan kondisi yang akan diatur sejak pendiriannya.

Setelah diciptakan, badan hukum dan badan hukum juga tunduk pada kondisi yang berbeda. Sementara manusia terbatas pada kualitasnya, perusahaan memiliki kemampuan untuk mengubah statusnya dari waktu ke waktu. Orang-orang yang bertanggung jawab atas administrasi memiliki kekuatan untuk mengusulkan kepada pemilik perubahan modal, tujuan perusahaan atau anggaran dasar, sehingga entitas bisnis yang awalnya dibuat dapat disesuaikan dengan kebutuhan saat itu. Demikian juga, perusahaan rentan terhadap perubahan dalam bentuk merger atau akuisisi²⁰⁸ sesuai dengan peraturan yang berlaku pada waktu dan tempat tersebut. Tindakan yang asing bagi sifat manusia.

²⁰⁶ Dalam pembuktian perbedaan tersebut, kepemilikan hak oleh badan hukum disebutkan dalam (Gómez Montoro 2002)

²⁰⁷ Bab 10, hal. 385, 'Kata orang harus mengecualikan korporasi dan badan hukum lainnya'.

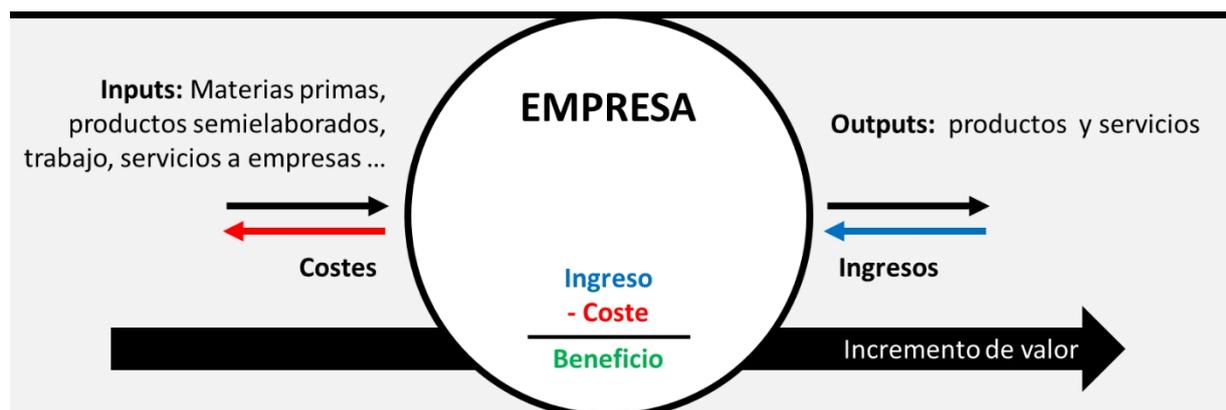
²⁰⁸ Lihat data dalam publikasi BCG pada 26 Oktober 2023 berjudul 'M&A Is Looking Up After Bottoming Out', yang menyatakan 'Hingga akhir Agustus 2023, secara year-to-date, perusahaan-perusahaan telah mengumumkan sekitar 21.500 kesepakatan dengan nilai total \$1,18 triliun'.

Berkenaan dengan harapan hidup, tujuan perusahaan adalah mencari profitabilitas (Friedman 1970). Dengan tidak adanya profitabilitas, mereka menjadi biaya bagi pemegang saham dan, kecuali ada ekspektasi perubahan, mereka akan ditutup. Dalam kondisi seperti ini, jangka waktu hidup perusahaan adalah variabel yang bergantung pada berapa lama mereka bermanfaat bagi pemegang saham. Mengingat bahwa tidak ada nilai atau rentang referensi dalam kehidupan perusahaan, seperti yang ada pada manusia (masa kanak-kanak, masa muda, masa dewasa, masa tua), ada data tentang variabel-variabel ini²⁰⁹ di National Institute of Statistics untuk Spanyol²¹⁰ atau di Eurostat untuk Uni Eropa²¹¹, data yang tampak seperti kelahiran dan kematian perusahaan.

8.2.1. Kepribadian hukum di pasar

Badan hukum adalah institusi yang diciptakan oleh manusia untuk memenuhi tujuan tertentu²¹². Di antara mereka, badan hukum yang menghasilkan laba telah dibuat untuk mendapatkan profitabilitas berdasarkan kapasitas mereka untuk mengubah input menjadi output untuk menawarkan barang dan jasa.

Seperti yang dapat dilihat pada Gambar 43, perusahaan menghasilkan profitabilitas mereka berdasarkan pemenuhan permintaan dari masyarakat. Jika mereka tidak dapat menjual barang dan jasa yang cukup, mereka tidak dapat menghasilkan aliran pendapatan yang cukup dan mengalami kerugian, yang pada akhirnya menyebabkan penutupan perusahaan. Perusahaan, sebagai sebuah institusi, memiliki fungsi sosial (García Delgado 2023)²¹³. Berdasarkan keberhasilan realisasi fungsi sosial ini, sumber daya untuk profitabilitas pemegang saham diperoleh.



²⁰⁹ Komunitas Madrid, 'Kematian dan harapan hidup perusahaan 2022': 'harapan hidup perusahaan saat lahir [...] pada tahun 2022 mencapai 8,81 tahun'.

²¹⁰ Lihat INE, Siaran pers 10 November 2022: '45,1% perusahaan yang lahir pada tahun 2015 masih bertahan setelah lima tahun pengamatan'.

²¹¹ Variabel utama demografi bisnis

²¹² CC, Bab 2, Pasal 35

²¹³ Buletin GSR 2023, hal. 210, 'Kausalitas, seperti yang hampir selalu terjadi di bidang ekonomi, bersifat melingkar: tidak ada pasar, tidak ada kewirausahaan, dan tanpa kewirausahaan, tidak ada pasar dan tidak ada kemajuan'.

Gambar 43: Diagram fungsional sebuah perusahaan yang menunjukkan aliran produk dan jasa di sebelah kanan: input dan *output*, serta aliran ekonomi di sebelah kiri yaitu pendapatan dan biaya, perusahaan berada di tengah-tengah proses peningkatan nilai. Sumber: elaborasi sendiri

Dari sudut pandang keuangan, kinerja operasi normal perusahaan tercermin dalam laporan laba rugi. Ini diikuti oleh biaya variabel, yang mewakili biaya yang timbul dari bauran FP yang digunakan untuk menghasilkan pasokan, dan ketiga, biaya tetap, yang mewakili struktur yang mendukung penciptaan nilai perusahaan. Hal ini mencerminkan konsep umum manajemen bisnis seperti orientasi pasar, pengembangan kapabilitas seperti kualitas atau inovasi atau pencarian keunggulan kompetitif seperti yang diuraikan oleh (Slater dan Narver 1994).

Meskipun demikian, bentuk-bentuk badan hukum lainnya berfungsi dengan cara yang sama, baik dalam bentuk badan-badan pemerintah, organisasi internasional, asosiasi, yayasan, atau LSM²¹⁴. Mereka menggunakan berbagai jenis input untuk menyediakan produk dan jasa yang mempengaruhi bagian tertentu dari pasar. Untuk pekerjaan mereka, mereka menerima pendapatan, baik yang terkait dengan penjualan atau berasal dari sumber lain seperti kontribusi sukarela, dan pendapatan ini memungkinkan mereka untuk menutupi biaya yang terkait dengan pekerjaan yang mereka lakukan. Sisanya, jika ada, harus digunakan untuk tujuan yang disepakati dalam anggaran dasar mereka. Berdasarkan pertimbangan ini, perusahaan tidak jauh berbeda dari badan hukum lainnya, kecuali dalam hal keputusan distribusi laba yang dibuat.

8.2.2. Menciptakan Nilai untuk Pasar Badan Hukum

Setelah *input diperoleh*, perusahaan menciptakan nilai dari proses transformasi internal mereka, di mana mereka secara berurutan menggabungkan *input* yang berbeda untuk menghasilkan *output* akhir yang dihargai oleh masyarakat. Contohnya adalah:

- Produksi suatu barang (*output*). Hal ini melibatkan komitmen waktu dari semua operator yang terlibat dalam produksi di dalam perusahaan (tenaga kerja), penggunaan mesin berteknologi tinggi yang tepat (modal), penggunaan bahan baku, dan penggunaan bahan baku yang sama untuk produksi barang (*output*).

²¹⁴ Lihat 'Laporan Tahunan Oxfam 21_22', hlm.48: 'konfederasi melaporkan surplus €99.1 juta untuk tahun fiskal 2021-22, hasil keuangan yang kuat [...] memungkinkan kami untuk memperkuat posisi keuangan kami untuk menciptakan dampak yang lebih besar di masa depan'. Juga Médecins Sans Frontières 'Laporan Keuangan Internasional 2022', hal. 12, 'total surplus sebelum perubahan dana = 67.058.000 EUR'. Juga Greenpeace 'Laporan Keuangan Tahunan 2022', hal.

35, 'Surplus/(Defisit) setelah Pembagian Hasil upak Kependidikan Partisipasi dan Hasil Keuangan (2022) = 1,676,000'.

PRODUKSI

Ini tiba di perusahaan dalam keadaan alami atau sebelumnya ditransformasikan oleh perusahaan lain dan dengan demikian sebagai energi (Materi Inert).

- Jasa pengangkutan barang antara dua titik (*output*). Hal ini menyiratkan ketersediaan input yang berbeda, yang meliputi: satu orang atau lebih (tenaga kerja) untuk melakukan tugas pengumpulan, pengangkutan, dan pengiriman, keberadaan sarana teknis (kendaraan = modal) atau barang konsumsi yang diperlukan (energi dari sumber daya fosil = Materi Inert).

Dalam kedua kasus tersebut, dedikasi input untuk tujuan yang ditetapkan oleh perusahaan telah memungkinkan penciptaan output yang ditawarkan kepada masyarakat dalam sebuah proses yang digambarkan sebagai Rantai Nilai (Porter dan Millar, 1985). Perusahaan bertanggung jawab untuk melakukan proses transformasi untuk menciptakan output dan untuk membuat kombinasi faktor produktif alam, tenaga kerja dan modal yang paling efisien. Output ini dapat ditujukan untuk konsumsi akhir oleh individu atau digunakan sebagai input baru oleh perusahaan lain yang berkontribusi pada pengembangan output akhir yang lebih tinggi.

Untuk kedua kasus tersebut, perlu memiliki FP pertama, yaitu ruang. Ruang yang berperilaku berbeda: sementara dalam kasus pertama diperlukan ruang pribadi tertentu, yang memenuhi persyaratan tetap tertentu (pekerjaan, keselamatan di tempat kerja, keamanan instalasi, penyimpanan, dll.), Dalam kasus kedua, penggunaan sementara ruang umum yang menghubungkan titik pengumpulan dan titik tujuan diperlukan, atau sebagai gantinya, ruang pribadi yang biaya sirkulasinya dibayarkan dalam situasi yang mirip dengan jalan raya pribadi.

Nilai pemegang saham tanpa nilai pasar

Berbeda dengan model bisnis yang didasarkan pada kontribusi nilai kepada masyarakat sebagai dasar untuk mendapatkan keuntungan, ada cara alternatif untuk mendapatkan keuntungan dalam perekonomian. Ini adalah fungsi bisnis sebagai penengah pasar berdasarkan akuisisi aset yang dinilai rendah untuk kemudian dijual dengan harga yang lebih tinggi, tanpa investasi dalam FP. Penggunaan ini terkait dengan kemampuan untuk memiliki ruang dan sumber daya alam tanpa batas waktu atau kuantitas.

Saat ini perusahaan dapat membeli hak kepemilikan tak terbatas atas ruang tertentu, menyimpannya selama dianggap perlu dan menjualnya di kemudian hari. Selama proses ini tidak ada aktivitas khusus dari pihak perusahaan, ruang awal mungkin sama persis dengan ruang akhir, tetapi, karena perubahan ekonomi selama waktu kepemilikan

Alejandro Segura de la Cal

telah dinikmati, dimungkinkan untuk menjualnya di kemudian hari.

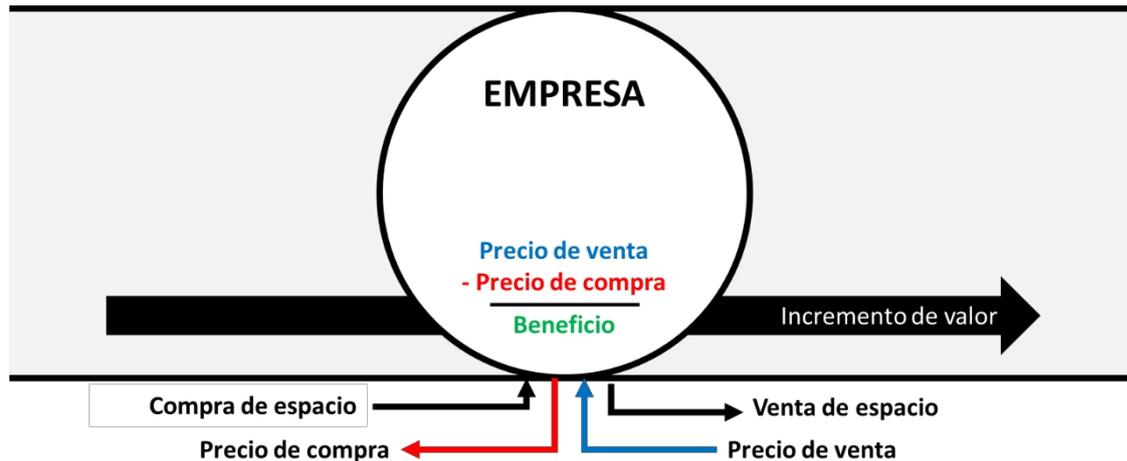
ruang, adalah mungkin, dan bahkan sangat mungkin, bahwa tanah ini telah berubah nilainya (George 1879)²¹⁵.

Dari perspektif ekonomi makro, hampir tidak akan ada stabilitas; perubahan jumlah penduduk atau pendapatan penduduk yang telah dibahas di Bab Empat akan berdampak pada nilai aset. Demikian pula, di bawah kebijakan moneter yang ada, daya beli uang akan berubah dan harga uang akan berubah, setidaknya memungkinkan uang untuk digunakan sebagai penyimpan nilai (Anari & Kolari 2002). Dari perspektif ekonomi mikro, ada kemungkinan bahwa lingkungan tempat tanah tersebut berada telah berubah antara waktu pembelian dan waktu penjualan tanah, yang sekali lagi mempengaruhi harga. Dalam lingkungan seperti itu, pemilik tanah di sekitarnya mungkin telah berubah, layanan yang tersedia mungkin telah berubah, atau jumlah orang di lingkungan tersebut mungkin telah berubah (Mingche & Brown 1980).

Berlawanan dengan ruang yang statis, kita menemukan dunia dengan dinamisme yang tinggi dalam hal ekonomi. Perubahan di dunia pasti akan menghasilkan variasi harga, yang, seperti yang telah kita lihat di bab-bab sebelumnya, cenderung meningkat, baik secara absolut maupun relatif. Oleh karena itu, dapat diperkirakan bahwa perusahaan akan dapat menjual ruang dengan harga yang berbeda dengan harga pembelian, dan atas dasar ini berusaha untuk mendapatkan keuntungan tanpa harus menjalankan fungsi dasar perusahaan untuk menciptakan nilai bagi pasar melalui konversi *input* menjadi *output*. Sebaliknya, perusahaan akan menciptakan nilai untuk dirinya sendiri melalui kepemilikan aset tanpa menghasilkan nilai apa pun bagi pasar.

Gambar 44 menunjukkan kasus yang dianalisis. Dimulai dari perusahaan sebagai elemen sentral untuk penciptaan nilai bagi masyarakat melalui kapasitas transformatifnya, sebuah aktivitas yang terkait dengan akun laba rugi perusahaan. Ini adalah operasi neraca, di mana proses pembelian-penjualan dilakukan tanpa keterlibatan dalam laporan laba rugi selain sebagai entri akuntansi dari capital gain yang diperoleh dalam proses tersebut.

²¹⁵ Lihat juga 'Semua orang bekerja kecuali lahan kosong' di 'The New York Public Library' dengan kalimat yang diterbitkan oleh Fay Lewis 'Saya membayar \$3600. Untuk tanah ini dan akan menahannya sampai saya mendapatkan \$6000. Keuntungannya adalah kenaikan yang tidak diperoleh yang dimungkinkan oleh kehadiran komunitas ini dan usaha orang-orangnya. Saya mengambil keuntungan tanpa menghasilkannya. Untuk obatnya, baca Henry George '



Gambar 44: Diagrama funcional pendapatan modal real estat berdasarkan pembelian ruang oleh perusahaan. Elaborasi sendiri.

Dengan kata lain, laba dalam laporan laba rugi tidak terkait dengan proses peningkatan nilai bagi perusahaan (yang akan ditampilkan sebagai pendapatan dan biaya dalam pita abu-abu pada gambar), tetapi dengan proses pengelolaan hak milik tanpa dampak lain pada perusahaan. Hal ini akan muncul dalam laporan laba rugi hanya sebagai pendapatan capital gain. Situasi ini memiliki implikasi yang berbeda untuk spekulasi: sementara dari sudut pandang barang modal, hal ini memiliki efek positif dalam hal penilaian konstan barang-barang ini, yang memungkinkan untuk mengetahui pangsa pasar mereka setiap saat (Malpezzi & Watcher 2005)²¹⁶, dari sudut pandang ruang sebagai faktor produksi yang tidak diproduksi di tangan masyarakat, kegiatan ini menyiratkan generasi keuntungan pribadi tanpa dampak terhadap masyarakat, situasi yang mendukung kepemilikan ruang di tangan masyarakat.

Mengingat situasi yang dianalisa di atas, muncul masalah dalam mendefinisikan model hak milik dari sudut pandang ekonomi yang memungkinkan masyarakat untuk memanfaatkan ruang dengan lebih baik. Ini adalah masalah untuk beralih dari ekonomi positif, di mana fakta-fakta dianalisis, ke ekonomi normatif, di mana variasi kondisi ekonomi yang ada dipertimbangkan, termasuk perlu atau tidaknya peraturan khusus.

Sebagai contoh, evolusi alamiah dari perusahaan yang sukses di sektor primer dapat dianggap sebagai sumber untuk tiga skenario.

²¹⁶ Hasil penelitian dari (Malpezzi & Watcher 2005) menunjukkan hubungan positif antara kondisi volatilitas yang terkait dengan kemungkinan spekulasi dan pembatasan pasokan perumahan. Masalah ini terkait erat dengan FP spasial dalam hal apa yang dapat dianggap sebagai kekakuan total pasokannya.

- Pertama, bisnis pertanian kecil yang baru dimulai dapat memperoleh ruang untuk menjalankan fungsi utamanya.
- Perusahaan yang sama beberapa tahun kemudian, berkat keberhasilan panennya, akan dapat membeli sejumlah besar lahan (ruang) untuk melanjutkan fungsi utamanya dalam skala yang lebih besar.
- Pada akhirnya, perusahaan yang sama dapat menjadi sangat besar sehingga memperoleh cukup lahan (ruang) untuk menjadi produsen terbesar dari suatu produk pertanian.

Tak satu pun dari ketiga situasi tersebut yang asing bagi fungsi ekonomi, ketiganya mewakili tiga fase perkembangan bisnis saat ini di mana yang pertama menunjukkan awal perjalanan kewirausahaan dan yang ketiga menunjukkan hasil yang sukses dari panggilan perusahaan untuk tumbuh.

Perusahaan membutuhkan penggunaan ruang untuk menjalankan fungsinya. Penggunaan ruang dapat memiliki motivasi yang berbeda:

- **Tepat waktu:** Seorang pekerja mungkin memerlukan ruang untuk bekerja di depan komputer. Ruang ini mungkin berbeda pada waktu yang berbeda tanpa harus berdampak pada kinerja.
- Bersifat **sementara:** perubahan lokasi biasanya memakan biaya. Selain pemindahan orang dan dampaknya terhadap pekerjaan mereka (kebiasaan, organisasi, dll.), hal ini juga melibatkan pemindahan semua elemen bergerak perusahaan. Contoh penting dalam hal ini adalah pabrik padat modal di mana mesin-mesin dipasang.
- **Spasial:** terkait dengan aktivitas yang bergantung pada lokasi seperti bangunan dan toko. Mereka membutuhkan ruang tertentu untuk keberhasilan bisnis. Pasar yang sama memiliki kinerja yang berbeda antara lokasi primer dan sekunder. Motivasi spasial lainnya dapat didasarkan pada keterikatan pekerja dengan perusahaan, mengingat manfaat tinggal di dekat perusahaan.
- Terkait dengan **alam:** terkait dengan produksi sumber daya alam yang nantinya dapat dikonsumsi, seperti semua tanaman pangan, produksi kayu, atau ekstraksi mineral. Ini adalah penggunaan yang dapat menjadi sangat bergantung pada ruang, misalnya, di perkebunan pohon buah-buahan, yang membutuhkan waktu investasi hingga panen pertama, dan kemudian dapat produktif selama beberapa dekade.

Motivasi yang berbeda menjadikan ruang sebagai sumber keamanan dan keuntungan bagi perusahaan, yang penting bagi mereka untuk dapat melakukan pekerjaan pasokan mereka. Kondisi ini mengharuskan perusahaan memiliki keamanan atas hak atas ruang yang tersedia bagi mereka. Hak-hak ini, seperti yang disebutkan di awal, secara khusus mencakup kondisi seperti persyaratan atau biaya sewa yang terkait. Dengan adanya kepastian, perusahaan akan berada dalam posisi untuk membuat perhitungan ekonomi mereka dan oleh karena itu dapat mengambil keputusan yang sejalan dengan penggunaan sumber daya mereka dengan sebaik-baiknya.

8.3. Rumah Tangga Perorangan

Setelah pertimbangan penggunaan ruang untuk kegiatan ekonomi, penggunaan ruang sebagai rumah²¹⁷ dari manusia; dari fisik/manusia muncul. Sebuah konsep rumah yang melampaui aspek ekonomi namun secara tradisional telah menjadi elemen yang menjadi perhatian ekonomi (Marshall 1884). Rumah yang saat ini dimiliki oleh 76% orang Spanyol, sama halnya dengan 70% orang Eropa²¹⁸.

(Dupuis & Thorns 1996) mempertimbangkan kompleksitas konsep rumah, mendiskusikan keterkaitannya dalam hal keamanan yang mencakup konsep keteguhan, waktu atau rutinitas, sambil menggunakan istilah identitas pribadi, warisan atau stimulasi vital. (Hazel 2004) mengembangkan pentingnya 'tempat' dalam hubungannya dengan keamanan dalam studi perumahan²¹⁹. (Blunt & Dowling 2006) mendiskusikan rumah dalam hubungannya dengan isu-isu material seperti nilai pasar atau perlindungan fisik dan imajinatif seperti makna sosial termasuk identitas atau relasi kekuasaan. (Somerville 1997) dalam karyanya 'The Social Construction of the Home', mengembangkan konsep privasi, identitas, dan keakraban sebagai konstruksi rumah tangga, dan menyimpulkan dengan menyatakan bahwa

"Pembangunan rumah sebagai tempat yang akrab kemudian, dengan demikian, merupakan pembangunan tempat untuk keluarga seseorang" ²²⁰

²¹⁷ Konsep 'Rumah' memunculkan isu-isu subyektif mulai dari penilaian 'baik atau memadai' (Leckie 1989) hingga pertimbangan elemen-elemen dasar yang harus ada dalam sebuah ruang untuk dapat dikatakan sebagai tempat tinggal (Segura & Linera 2022).

²¹⁸ Lihat data statistik perumahan, data yang dirujuk ke EU-28 pada tahun 2013.

²¹⁹ (Hazel 2004) menyentuh istilah yang digunakan oleh (Dupuis & Thorns 1996), berurusan dengan konsep keamanan dari sudut pandang mempertahankan lingkungan, menghasilkan rutinitas, mengendalikan kehidupan atau sebagai dasar untuk konstruksi identitas, pada saat yang sama sebagai titik di mana hubungan sosial seseorang dihasilkan.

²²⁰ hal. 237, Trad. Lib. Penulis: 'Pembangunan rumah sebagai tempat keluarga adalah pembangunan tempat untuk keluarga'.

Konsep rumah tangga ini berlawanan dengan pertimbangan tanah sebagai *komoditas* (Polanyi 2001)²²¹, atau sebagai modal (Harvey 1982)²²², konsep yang mengutamakan kondisi tanah sebagai FP dalam fungsi eksploitasi untuk pasar.

(Turner 1976) menunjukkan apa yang ia anggap sebagai tiga prinsip yang seharusnya mengembangkan penyediaan perumahan, yang meliputi 'Prinsip pemerintahan sendiri dalam perumahan' yang terkait dengan peran penduduk dan institusi lokal, 'prinsip penggunaan teknologi perumahan yang tepat' yang berlawanan dengan perencanaan perumahan yang dipusatkan, dan prinsip 'perencanaan perumahan yang terbatas' yang menganjurkan peran peraturan terpusat dalam memberikan perlindungan bagi tindakan swasta.

Menghormati rasa memiliki berarti memberikan perlakuan khusus kepada manusia dalam konsepsi mereka sebagai manusia secara fisik. Situasi ini didasarkan pada definisi kondisi properti umum yang memungkinkan semua manusia untuk memiliki ruang tempat mereka membangun rumah mereka tanpa batas waktu. Kondisi ini, jika tidak dibatasi, dapat menyebabkan pergeseran pasar dari badan hukum ke orang perorangan.

Dimasukkannya diferensiasi antara badan hukum dalam perlakuan ruang sebagai FP dengan demikian diusulkan, yang menyiratkan memungkinkan akuisisi ruang untuk orang perseorangan di bawah pertimbangan rumah. Perlakuan terhadap rumah terbatas pada dimensi dan kondisi umum tertentu, sementara pada saat yang sama menawarkan akses ke penggunaan ruang superior apa pun dalam kondisi menyewakannya kepada perusahaan dalam kondisi yang sama seperti yang ditawarkan kepada badan hukum. Dalam definisinya, hal-hal berikut harus dipertimbangkan.

- **Dimensi:** menunjukkan itu dimensi dimensi maksimum bahwa dapat tersedia tanpa batas waktu bagi setiap orang perorangan²²³.
- **Jumlah properti:** di mana properti dapat diperoleh sebagai orang perseorangan.
- **Partisipasi bersama:** dengan pertimbangan bahwa satu orang dapat berpartisipasi kurang dari 100% dalam kepemilikan tempat tinggal, yang

²²¹ Lihat, hal. 72, 'Oleh karena itu, ada pasar untuk semua elemen industri, tidak hanya untuk barang (selalu termasuk jasa) tetapi juga untuk tenaga kerja, tanah, dan uang, harga-harga mereka masing-masing disebut sebagai harga komoditas, upah, sewa, dan int' atau hal. 137, 'Tetapi, meskipun secara teoritis produksi dapat diorganisir dengan cara ini, fiksi komoditas mengabaikan fakta bahwa menyerahkan nasib tanah dan manusia kepada pasar sama saja dengan memusnahkan mereka'.

RUMAH TANGGA DALAM FAKTOR-FAKTOR

PRODUKSI

- ²²² Lihat, hal. 343, "Kebangkitan kapitalisme mensyaratkan "perubahan hubungan ekonomi lama dari properti yang dimiliki" dan mengubahnya menjadi bentuk yang sesuai dengan akumulasi yang berkelanjutan', 'kapital dapat dianggap sebagai "pencipta properti yang dimiliki secara modern, atau sewa tanah".
- ²²³ Pertimbangan kepemilikan perorangan tidak bertentangan dengan peran keluarga atau dengan kemungkinan bahwa dalam keluarga yang beranggotakan lebih dari satu orang, setiap individu dapat melepaskan haknya.

menyiratkan pertimbangan kemungkinan partisipasi dalam jumlah properti yang lebih besar.

Dengan menyatukan ketiga elemen ini, warga dapat ditawarkan kombinasi keamanan dan kepemilikan dalam ketersediaan rumah keluarga, sementara pada saat yang sama pertimbangan yang dibuat untuk badan hukum mendorong pengembangan penggunaan lahan yang paling bernilai pada waktu tertentu, yang memungkinkan terciptanya pendapatan bagi masyarakat secara keseluruhan dengan cara yang efisien melalui mekanisme pasar yang maksimal.

Pada saat yang sama, pekerjaan sedang dilakukan pada elemen-elemen yang menjadi perhatian sosial yang lebih besar dalam kaitannya dengan perumahan, seperti konsentrasi properti²²⁴, keberadaan tempat tinggal kosong²²⁵ atau spekulasi di sektor real estat, elemen-elemen yang diterjemahkan ke dalam perolehan manfaat pribadi di bawah ketersediaan faktor produksi pribadi sebelum tindakan manusia.

8.3.1. Kepemilikan Ruang dan Biaya Sewanya

Hubungan dengan ruang didasarkan pada perbedaan antara aktivitas manusia sebagai orang perorangan dan aktivitas badan hukum. Sementara orang perorangan membutuhkan ruang dalam bentuk rumah yang menyediakan tempat berlindung bagi eksistensi manusia dan terkait dengan kondisi stabilitas, pemeliharaan, dan perawatan properti mereka, badan hukum dianggap sebagai entitas finalis yang keberadaannya didasarkan pada pencapaian tujuan pasar, seperti perolehan profitabilitas oleh perusahaan atau pemenuhan tujuan sosial tertentu oleh lembaga seperti organisasi nirlaba, yayasan, asosiasi, atau negara itu sendiri, yang berarti bahwa ruang dapat dianggap sebagai PF yang berkontribusi pada pencapaian tujuan-tujuan ini.

Perbedaan konsepsi aktivitas badan hukum antara pemasok (badan hukum) dan peminta akhir (orang perorangan) memiliki keterbatasan, karena aktivitas orang perorangan itu sendiri dapat melibatkan kontribusi ke pasar dalam bentuk pemasok, aktivitas produksi artistik menjadi contoh aktivitas manusia yang membawa nilai ke pasar. Masalahnya di sini terletak pada kepemilikan ruang sebagai PF ekonomi.

²²⁴ Di bawah status di Spanyol sebagai 'pemegang besar', orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki lebih dari 1.500 m² atau 10 properti perkotaan yang diperuntukkan bagi perumahan, sesuai dengan: 'Hukum 12/2023, tanggal 24 Mei, untuk hak atas perumahan'.

²²⁵ Lihat 'Censos de Población y Viviendas 2021' yang menunjukkan 'Menurut konsumsi listrik dalam satu tahun penuh, 3.837.328 tempat tinggal diklasifikasikan sebagai tempat tinggal kosong'.

Dari perannya sebagai rumah, ruang adalah dasar bagi keberadaan manusia sebagai individu, setelah dibangun, ruang berada di luar tujuan akhir dari pasar, meskipun ruang dapat berpartisipasi dalam pengembangan kegiatan ekonomi tertentu oleh warganya. Makalah ini tidak mengusulkan pembatasan kepemilikan rumah secara temporal bagi manusia yang akan membawa implikasi sosial dan moral di luar cakupan penelitian ini.

Di sisi lain, dari perannya sebagai ruang yang digunakan oleh badan hukum, konsepsi faktor produksi tidak memerlukan keterkaitannya dengan hak milik yang tidak terbatas, melainkan ketersediaannya untuk digunakan selama kegiatan ekonomi dilakukan. Hal ini mungkin memerlukan dari hak satu kali (misalnya kompetisi olahraga), hingga hubungan jangka panjang (misalnya investasi dalam konstruksi dan / atau perbaikan untuk bisnis hotel).

Pembedaan berdasarkan badan hukum ini mengarah pada pemisahan hak kepemilikan, yang memungkinkan orang perorangan memperoleh hak kepemilikan atas rumah mereka dengan durasi yang tidak terbatas, sementara badan hukum hanya dapat memperoleh hak atas penggunaan ruang perusahaan secara eksklusif. Pemisahan antara badan hukum dan orang perseorangan pada gilirannya membutuhkan keputusan yang manusiawi untuk membatasi kepemilikan orang perseorangan dalam konsepsi mereka tentang rumah tangga, dengan mempertimbangkan penggunaan ruang apa pun di luar rumah tangga sebagai hak yang dapat diakses dalam kondisi pasar. Hal ini menyiratkan bahwa dari ruang yang tersedia di properti tanpa batas waktu sebagai rumah, setiap penggunaan ruang tambahan secara privat akan dikaitkan dengan perampasan hak untuk menggunakannya oleh manusia lain, yang dapat diperoleh dalam kondisi pasar. Batasan yang, sebagaimana dinyatakan di atas, dapat diasumsikan oleh perusahaan atas dasar bahwa ia menerima kompensasi atas penugasannya dalam kondisi yang sama seperti yang berlaku untuk badan hukum.

Definisi batasan akan bertindak sebagai keputusan manusia yang dipaksakan pada masyarakat, dan dengan demikian sebagai keputusan sewenang-wenang yang dapat dicap sebagai lawan dari kebebasan. Pada titik ini, keduanya berbenturan:

- Akses yang sama bagi semua warga negara untuk mendapatkan VET primer dalam aspek ekonominya.
- Tersedianya kepemilikan rumah yang tidak terbatas dalam fungsinya sebagai privasi, identitas dan keakraban (Somerville 1997).

Keputusan manusia dalam kaitannya dengan ruang adalah menentukan batas-batas properti yang dapat dibuang tanpa batas dalam bentuk fisik. Dengan kata lain, untuk mengukur dari dimensi ruang mana yang

akuisisi di bawah kondisi pasar, yaitu di bawah perlakuan yang sama seperti yang diberikan kepada badan hukum.

8.3.2. Masalah Keputusan

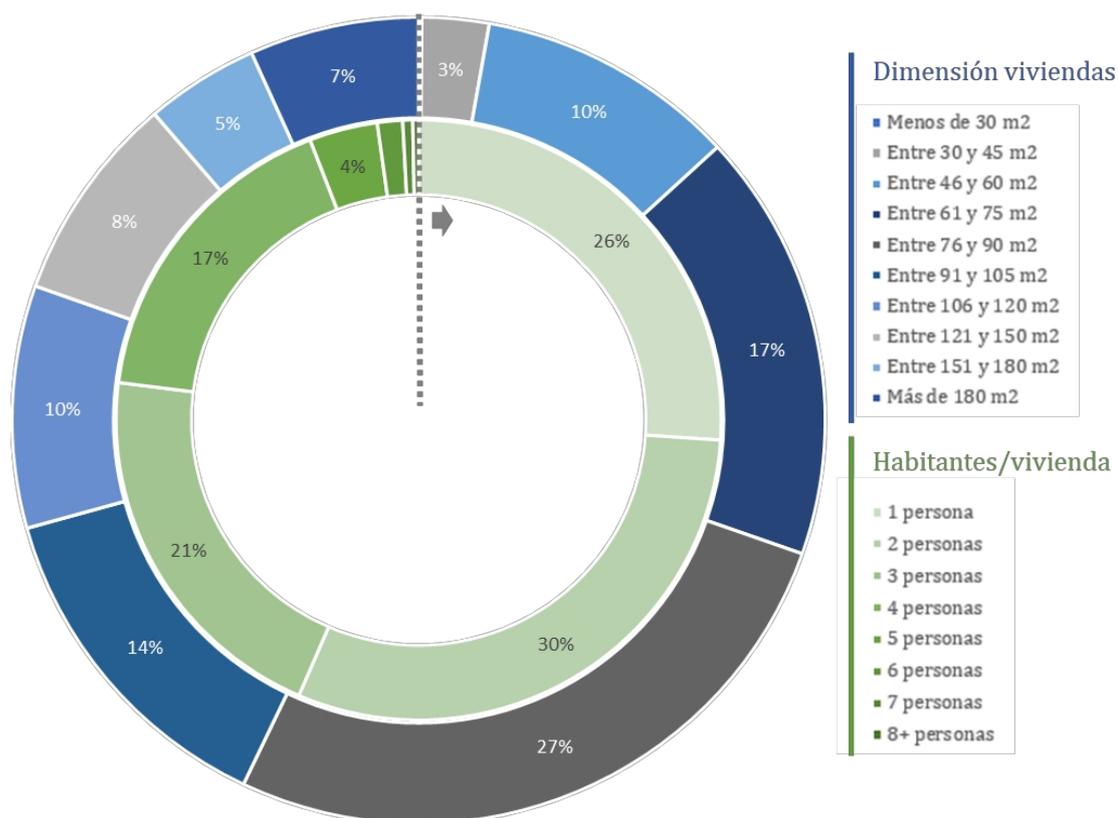
Dari apa yang telah ditunjukkan sejauh ini, masalah keputusan dikembangkan, dengan mempertimbangkan karakter unik dari setiap properti dan penggunaan serta kebiasaan yang berasal dari properti tersebut. Kompleksitas pemecahan masalah ini meliputi:

- Lokasi: perkotaan dan pedesaan, ukuran kotamadya.
- Penggunaan: perumahan, kantor pribadi, penggunaan pertanian swasembada, sewa pertanian.
- Jumlah penduduk per tempat tinggal
- Kepemilikan sebagian atas properti

Masalah ini berarti bahwa sebuah rumah susun seluas 500 meter persegi di pusat kota besar seperti Madrid dapat dianggap sebagai ruang yang luar biasa, sementara sebidang tanah di mana sebuah rumah keluarga tunggal berada dan menempati ruang yang setara di kota yang jarang penduduknya dapat dilihat sebagai situasi yang normal. Aspek ini meningkatkan kesewenang-wenangan dari keputusan tunggal dan kemungkinan untuk menentukan kriteria alternatif.

Berdasarkan data yang ditunjukkan pada Gambar 45, 80% tempat tinggal di Spanyol memiliki luas kurang dari 120 meter persegi²²⁶, sementara 94% memiliki empat atau kurang anggota rumah tangga. Namun, masalah dalam memutuskan berdasarkan data yang tersedia berarti membuat keputusan kebijakan dari sudut pandang yang positif. Hal ini sama saja dengan mengintervensi tindakan manusia berdasarkan pengamatannya sendiri, dengan mengabaikan fakta-fakta seperti batasan waktu pengamatan kondisi tertentu atau asumsi bahwa kondisi akan tetap sama setelah intervensi dilaksanakan.

²²⁶ Lihat INE 'Survei Rumah Tangga Berkelanjutan (ECH). Data mengacu pada 1 Januari tahun ini', 'Jumlah rumah tangga menurut provinsi menurut jenis rumah tangga dan luas lantai tempat tinggal yang dapat digunakan', 'Jumlah rumah tangga menurut provinsi menurut jenis rumah tangga dan luas lantai tempat tinggal yang dapat digunakan'.



Gambar 45: Distribusi tempat tinggal berdasarkan ukurannya (lingkar luar) dan jumlah penghuni per tempat tinggal (lingkar dalam). Sumber: elaborasi sendiri berdasarkan data dari survei rumah tangga berkelanjutan INE.

Alih-alih kondisi sosial-ekonomi, kondisi fisik, seperti ruang yang diperlukan untuk kemandirian pemilik, dapat digunakan.²²⁷

8.3.3. Masalah Transisi

Seperti yang ditunjukkan di atas, kita berurusan dengan perusahaan yang telah beroperasi dalam kondisi pasar saat ini. Situasi ini berarti bahwa transaksi ruang komersial telah menjadi hal yang biasa. Pada saat ini, kita dapat menemukan properti ruang yang baru diakuisisi, yang amortisasinya mulai direalisasikan, pada saat yang sama dengan ruang yang telah diamortisasi penuh yang belum ditransaksikan.

Setelah menentukan perbedaan antara badan hukum dan orang perseorangan, maka perlu untuk menentukan langkah-langkah di bawah kesewenang-wenangan minimum untuk mengimplementasikan kondisi pasar yang dijelaskan. Berangkat dari pertimbangan bahwa setiap kegiatan orang perseorangan dan badan hukum

²²⁷ Karena definisi jumlah ini bukan merupakan pokok bahasan dalam penelitian ini, maka dapat dianggap sebagai nilai perkiraan kepemilikan 100% dari maksimum properti seluas 1.000 m². Ini adalah jumlah di atas di mana akuisisi ruang tidak lagi dilakukan di bawah kondisi rumah orang perorangan, tetapi di bawah kondisi yang mirip dengan eksploitasi untuk

Transisi ini terbatas pada langkah-langkah pro-pasar berikut ini:

1. Ruang, sebagai faktor produksi yang tidak diproduksi, tidak lagi dapat diperoleh dalam kondisi kepemilikan yang tidak terbatas oleh badan hukum. Setiap orang dianggap bertindak sebagai badan hukum dalam hal kepemilikan ruang dengan nilai yang lebih tinggi daripada yang dinyatakan dalam poin sebelumnya.
2. Setiap badan hukum memiliki hak untuk menggunakan ruang terbatas dari saat ini hingga periode amortisasi ruang yang ditetapkan oleh peraturan. Hak ini tetap dapat dialihkan sesuai dengan kebijaksanaan pemiliknya.

Dalam kondisi ini, FP yang tidak diproduksi diserahkan kepada masyarakat, sementara pada saat yang sama menawarkan kemungkinan pengembalian investasi yang dilakukan kepada pemegang saat ini. Pada titik ini, ada baiknya menyoroti kebutuhan untuk menemukan solusi yang melibatkan distorsi minimum pasar. Masalahnya terletak pada kenyataan bahwa ketika masyarakat menerapkan mekanisme ini dan mendorong liberalisasi pasar, perubahan kondisi pasar terjadi, menghasilkan tonggak yang memisahkan kriteria keputusan yang berbeda. Yang pertama di mana keputusan investasi pada ruang (tanah) dibuat di bawah kondisi kepemilikan yang tidak terbatas dan yang kedua di mana keputusan dibuat di bawah kondisi kepemilikan yang dibatasi waktu. Dalam hal ini, elemen utama yang menghubungkan kedua kriteria keputusan tersebut adalah penyusutan akuntansi properti, yang mana biaya properti dapat disusutkan selama masa manfaat proyek ekonomi yang dilakukan di ruang tersebut, dengan waktu yang cukup untuk menghasilkan keuntungan dari investasi yang dilakukan. Kondisi ini bertujuan untuk menghindari tuntutan hukum di satu sisi dan tindakan intervensionis di sisi lain yang akan mengakibatkan memburuknya kondisi pasar secara umum.

Pada tindakan intervensionis, solusi yang diusulkan ditujukan untuk menghindari keputusan politik yang mencari solusi lain melalui mekanisme non-pasar. Contohnya adalah keputusan untuk menerapkan pajak progresif atas kepemilikan ruang hingga menjadi tidak layak, atau solusi lain untuk banyak negara adalah akuisisi ruang dengan harga pasar, membebani masyarakat secara keseluruhan dengan biaya melalui peningkatan kebijakan fiskal atau kebijakan moneter yang ekspansif yang memiskinkan semua warga negara.

Berbeda dengan solusi ini, terdapat masalah konsentrasi pengembalian hak kepada perusahaan pada akhir periode. Aspek ini menimbulkan risiko bagi stabilitas pasar dalam hal konsentrasi hak-hak perusahaan pada akhir periode yang ditandai.

keputusan pada titik waktu tertentu, sebuah aspek yang perlu dipelajari secara lebih mendalam untuk menyebarkan jatuh tempo dan menghasilkan stabilitas.

8.4. Contoh Aksi Masyarakat dalam Pengolahan Lahan

Dalam hal ini, ada baiknya menyoroti inisiatif publik tentang solusi yang mendorong liberalisasi tanah publik di bawah kondisi pasar, di mana "Program pengalihan tanah di bawah hak permukaan untuk pengembangan perumahan sewa yang terjangkau" yang dipromosikan di kota Madrid oleh Kementerian Perencanaan Perkotaan Regional pada contoh pertama²²⁸ pada tahun 2021 dan sebagai program kedua pada tahun 2023, dapat menjadi contoh.

Program-program tersebut merupakan program yang menyajikan berbagai motivasi untuk meningkatkan kebebasan dan kompetisi yang selaras dengan tema yang dibahas dalam karya ini, yang berhubungan dengan konsep ruang sebagai FP tempat intervensi dilakukan, seperti yang ditunjukkan dengan penyebutan "tanah di bawah hak permukaan". Program-program yang memberikan batasan waktu untuk eksploitasi sumber daya "45 tahun" dan yang proyek-proyeknya dilaksanakan oleh modal swasta. Isu-isu yang selaras dengan efisiensi penggunaan sumber daya, serta keadilan dari sudut pandang peningkatan pendapatan masyarakat.

Namun, pada saat yang sama, kita dihadapkan pada program-program yang dibatasi oleh model ekonomi yang berlaku, di mana kepemilikan ruang adalah milik pribadi atau publik, yang berarti bahwa dalam kedua kasus tersebut, ruang tersebut bukan milik masyarakat. Hal ini mengarah pada pertimbangan konsesi ruang yang bersifat finalis, di mana penggunaannya juga ditentukan dan dibatasi, tidak lagi sebagai perumahan, tetapi lebih spesifik sebagai

"perumahan sewa yang terjangkau", dan bukannya pasar yang mengatur dirinya sendiri.

Hal ini juga menyoroti peran persyaratan yang dibahas dalam pekerjaan ini, di mana periode amortisasi yang saat ini berlaku telah digunakan sebagai titik awal untuk pengalihan hak-hak privat atas ruang tersebut. Waktu 45 tahun yang ditunjukkan dalam program ini mewakili kurang dari setengah dari periode amortisasi hukum maksimum, sementara pada saat yang sama menandai nilai pasar yang diperkirakan membuat bisnis yang dikembangkan menjadi menguntungkan.

Poin penting lainnya adalah pemeliharaan, di mana regulator menyoroti dampak positif dengan mengalokasikan hunian yang dibangun untuk disewakan, yang dapat dianggap sebagai dampak positif terhadap kualitas stok perumahan.

²²⁸ Program pengalihan tanah di bawah rezim hak permukaan untuk pengembangan perumahan sewa yang terjangkau (2021) dari Direktorat Jenderal Manajemen Pembangunan Perkotaan, Dewan Kota Madrid.

²²⁹ Program kedua untuk pengalihan tanah di bawah rezim hak permukiman untuk pengembangan perumahan sewa yang terjangkau (2023) dari Direktorat Jenderal Manajemen Pembangunan Perkotaan, Dewan Kota Madrid.

PRODUKSI

mirip dengan sewa guna usaha, alih-alih dipahami sebagai milik penerima pengalihan tanah. Berkenaan dengan kondisi akhir, ditekankan bahwa pemerintah kota akan mendapatkan kembali tanah tersebut pada akhir pengalihan, dengan menambahkan bangunan yang telah selesai dibangun ke dalam asetnya, sehingga memperoleh "persediaan perumahan yang penting"²³⁰.

Berkenaan dengan sistem pajak, konsesi ini dibingkai dalam struktur pajak Spanyol, yang menyiratkan bahwa pembentukan harga harus menyertakan pajak-pajak yang sesuai, di antaranya peran IBI muncul sebagai bentuk pajak atas hak atas tanah di samping pembayaran hak itu sendiri untuk tender. Demikian pula, masalah kepatuhan hukum mengharuskan kondisi bangunan disertakan dalam harga, yang menurut program ini, diperkirakan mencapai 15% tambahan untuk memenuhi persyaratan efisiensi energi.

Penting untuk menyoroti di sini penggunaan sewa pasar sebagai elemen informasi yang berasal dari swasta untuk menentukan kondisi penawaran yang diluncurkan dari lembaga publik, seperti yang terlihat pada Lampiran tentang "hasil awal untuk penyewaan perumahan"²³¹ menurut distrik. Sewa pasar yang bertindak sejalan dengan penggunaan pengetahuan dalam masyarakat Hayek (Hayek 1945).

Program "Reviva Madrid"²³², di mana dana publik digunakan untuk memperoleh ruang dari sektor swasta yang tidak tersedia dalam kondisi pasar, bertindak berlawanan dengan apa yang ditunjukkan oleh penawaran sumber daya yang dianggap sebagai milik publik kepada pasar. Intervensi pasar dengan menggunakan hak penolakan pertama menggunakan dana publik²³³ juga ditunjukkan oleh Dewan Kota Barcelona²³⁴. Dua tindakan yang berbeda dalam hal pengalihan hak milik yang sama-sama mengintervensi pasar jual beli dan/atau pasar sewa melalui penggunaan dana publik.

²³⁰ Program kedua 2023, hal. 30, ditunjukkan di antara tujuan-tujuan program.

²³¹ Terdaftar di Program Pertama 2021, yang menunjukkan hasil mulai dari 3,9% untuk distrik Salamanca hingga 8,43% untuk distrik Villaverde, dengan rata-rata untuk semua distrik adalah 5,06%, menurut data dari 'El Confidencial - Savills Aguirre Newman'.

²³² Menurut 'Dasar yang mengatur perolehan hak guna pakai sementara tempat tinggal di kota Madrid dan penyewaannya untuk program "reviva Madrid", yang mengalokasikan 30 juta euro untuk perolehan hak guna pakai sementara.

²³³ Lihat 'habitatge.barcelona' pada 28 Juli 2021 'Stok perumahan umum tumbuh dengan pembelian empat bangunan di L'Eixample' di mana dinyatakan bahwa 'Sejak 2016, stok perumahan umum telah bertambah hampir seribu rumah, dengan akuisisi 958 rumah dengan investasi 91,2 juta euro'

²³⁴ Berdasarkan Peraturan Pembangunan Perkotaan tanggal 20 Desember 2018. Modificació del Pla General Metropolità Per a la Declaració D'Àrea de Tanteig i Retract a la Ciutat de Barcelona i Definició dels Terminis D'Edificació, del Municipi de Barcelona'.

8.5. Implikasi untuk Sektor Real Estat

Model ini memiliki implikasi besar bagi sektor real estat, mengingat bahwa perubahan perlakuan terhadap ruang menyiratkan transformasi dalam hubungannya dengan sistem ekonomi. Fakta mengubah hak milik menjadi hak pakai berarti bahwa hak tersebut dihapus dari aset perusahaan, dan sekarang dimasukkan sebagai biaya dalam laporan laba rugi. Situasi ini memerlukan hubungan baru dengan pasar yang memiliki dampak penting terhadap sistem harga, serta elemen-elemen yang menjadi perhatian publik seperti spekulasi atau pemukiman informal.

Pada saat yang sama, pertimbangan akan kebutuhan untuk memiliki ruang dalam kondisi yang aman bagi manusia telah mengarah pada kebutuhan untuk mempertimbangkan satu-satunya pengecualian terhadap model yang didasarkan pada fungsi pasar yang efisien, seperti tersedianya hak milik yang tidak terbatas atas rumah bagi manusia, rumah yang terkait dengan konsep keluarga, pemeliharaan, atau warisan. Situasi ini tidak menghalangi seseorang untuk menikmati ruang yang lebih unggul untuk penggunaan apa pun yang mereka pertimbangkan, tetapi di mana mereka memiliki penggunaan eksklusif sementara sebagai imbalan untuk menghasilkan uang sewa bagi masyarakat.

Penerapan langkah-langkah di area tertentu melalui mekanisme yang telah dibahas memiliki implikasi langsung terhadap keseimbangan ekonomi. Pertama, dalam bentuk berkurangnya persaingan untuk mendapatkan rumah, dengan membatasi bentuk-bentuk spekulatif atau kepemilikan rumah ganda di pasar. Kedua, dengan meningkatkan daya saing bisnis di wilayah tersebut, yang memungkinkan pengurangan biaya sewa bagi perusahaan yang berlokasi di sana dan mendukung daya tarik investasi yang produktif.

Sehubungan dengan masalah spekulasi, masalahnya berasal dari fakta bahwa spekulasi dihasilkan dari barang-barang yang keberadaannya sebelum tindakan manusia. Spekulasi pada barang modal seperti mobil klasik atau jam tangan adalah respons pasar terhadap hasil kerja dan tabungan masyarakat, yang telah mengubah faktor produktif sebelumnya menjadi produk ini. Berbeda dengan spekulasi pada elemen artistik yang langka atau unik bagi manusia, spekulasi pada ruang tunduk pada hak-hak apropriasi historis yang merupakan hasil dari sebuah proses yang dimulai dari situasi perampasan atau penaklukan (George 2012).

Begitu kepemilikan ruang berpindah ke tangan masyarakat, spekulasi tradisional atas ruang tersebut menghilang. Ketika dilelang untuk umum, pasarlah yang menentukan harga berdasarkan keuntungan maksimum bagi perusahaan, dengan pemenang lelang bertanggung jawab atas tingkat pendapatan yang diperoleh. Pengalihan ruang bertindak

sebagai kontrak antara para pihak di mana kondisi yang disepakati, termasuk penggunaan dan

aspek ekonomi, dan mencegah perubahan penggunaan hingga berakhirnya hak atas ruang tersebut.

Kontrak-kontrak antara kedua belah pihak menyiratkan adanya pembatasan terhadap tindakan publik atas penggunaan lahan. Dengan adanya kontrak antara penyewa lahan dan perusahaan, kedua belah pihak masuk ke dalam komitmen yang membatasi perubahan penggunaan. Hal ini sekali lagi membatasi kegiatan spekulatif serta kemungkinan korupsi. Hanya pada akhir kontrak antara kedua belah pihak yang memungkinkan untuk melakukan perubahan yang mempengaruhi kontrak di masa depan, yang mengakibatkan perubahan daya tarik pasar dari ruang yang ditawarkan dan variasi ekspektasi profitabilitas yang mungkin dihasilkan, situasi yang akan ditransfer ke harga pembelian ruang dan dengan demikian ke pendapatan sosial.

Berbeda dengan keuntungan yang dijelaskan di atas, ada masalah kombinasi dua kondisi pasar untuk FP Space, di satu sisi yang dihasilkan oleh kepemilikan ruang yang tidak terbatas untuk rumah penduduk, dan di sisi lain hak pakai berdasarkan penyewaan ruang kepada masyarakat untuk tujuan komersial. Kondisi ini berarti bahwa penjualan rumah dengan kepemilikan ruang yang tidak terbatas memiliki kondisi ekonomi yang berbeda tergantung pada apakah pembeli juga memperoleh rumah atau apakah ia memperoleh hak pakai untuk jangka waktu terbatas. Situasi yang dijelaskan di atas menimbulkan dampak terbatas dari kepemilikan pribadi di permukaan Bumi²³⁵, dengan lebih dari 93% planet ini berada di tangan masyarakat dan oleh karena itu digunakan dalam kondisi pasar hak penggunaan ruang.

8.6. Kesimpulan

Definisi FP Space, kepemilikannya, perolehan pendapatan, dan akuntansinya yang dibahas di bagian sebelumnya menimbulkan masalah baik dalam kaitannya dengan konstruksi yang dibuat tentangnya maupun dengan konotasi konsep rumah tangga manusia.

Bab ini mengangkat kebutuhan untuk membedakan hubungan antara badan hukum dan badan hukum sehubungan dengan FP Space; karakteristik khusus dari dua jenis badan hukum dan perbedaan antara keberadaan manusia dan tujuan sosial yang tepat untuk perusahaan dan lembaga lain mengarah pada perlakuan khusus terhadap rumah tangga sebagai

²³⁵ Dengan mempertimbangkan 510 juta km² dan populasi 10 miliar orang, maksimum 6,76% dari ruang yang dianggap sebagai rumah akan tersedia untuk kepemilikan tak terbatas maksimum 1.000 m² per penduduk. Jumlah ini pada gilirannya akan dibatasi oleh efek dari bangunan bertingkat tinggi, yang terjadi dengan penekanan khusus di kota-kota, serta oleh pembatasan ruang yang diperoleh dengan jumlah yang jauh lebih rendah; untuk ruang seluas 200m² per penduduk, jumlahnya adalah 1,35%.

ruang yang dimiliki tanpa batas waktu oleh orang perorangan. Berdasarkan hal di atas, ruang apa pun selain rumah dianggap membatasi kemungkinan penggunaan ruang oleh anggota masyarakat lainnya yang dapat diakses oleh setiap orang yang sah di bawah kondisi pasar.

Pertimbangan ini mendukung pengembangan model yang memfasilitasi akses ke perumahan untuk semua manusia dengan membatasi hubungan antara konsep investasi dan rumah. Situasi yang tidak menghalangi berkembangnya model-model yang bertujuan untuk menyewa perumahan dalam kasus-kasus di mana warga negara menganggap model seperti itu lebih baik, seperti contoh tempat tinggal mahasiswa, tempat tinggal untuk orang tua, *cohousing* atau *coliving*, dengan pasar itu sendiri yang memfasilitasi keseimbangan dalam model-model ini di bawah pertimbangan hak untuk menggunakan ruang untuk jangka waktu yang terbatas.

Di bawah dekapitalisasi ruang, hasil yang diharapkan menyiratkan peningkatan akses terhadap perumahan, pengurangan biaya akses terhadap ruang bagi perusahaan dan institusi yang ingin menggunakannya, dan generasi rente bagi masyarakat melalui perampasan penggunaan ruang sebagai barang publik.

Halaman yang sengaja dikosongkan

9. KEBERLANJUTAN FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI

Perlakuan ^{PF236} klasik saat ini membatasi ekonomi pada hubungan antara tenaga kerja dan modal, mengubah tanah secara keseluruhan menjadi barang ekonomi yang dapat digunakan untuk tujuan ekonomi apa pun yang diinginkan. Perlakuan ini tidak tergantung pada konsepsi ekonomi publik atau swasta yang digunakan, karena menganggap semua barang alam sebagai aset salah satu pelaku ekonomi, situasi yang menyiratkan kepemilikan tanah di tangan badan hukum yang berbeda yang memiliki kapasitas untuk menggunakannya sesuai dengan desain mereka.

Berlawanan dengan konsepsi Bumi sebagai Aset, PF yang diusulkan dan Fungsi Produksi yang dikembangkan darinya mengusulkan perlakuan terhadap alam yang independen dari tindakan lembaga mana pun saat ini, yang diperlakukan sebagai seperangkat elemen yang pada saat dimasukkan ke dalam ekonomi, mereka melakukannya dalam bentuk PF: Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup. Pemisahan ini memfasilitasi kontribusi setiap PF terhadap ekonomi dan penilaian individu atas dampaknya.

Seperti halnya tindakan ekonomi yang berdampak pada ekonomi secara keseluruhan, tindakan di Bumi juga berdampak pada ekosistem planet ini, yang akan mengarah pada situasi keseimbangan dinamis yang baru. Dengan demikian, tindakan delapan miliar

orang akan menghasilkan dampak total yang mengubah ekosistem.

²³⁶ Pengobatan saat ini di bawah pola pemikiran neoklasik.

Pada titik ini, masalah keberlanjutan²³⁷ ditinjau dari sudut pandang pemeliharaan (statis)²³⁸ kondisi di mana kehidupan manusia dan bentuk kehidupan lainnya di planet ini dilakukan. Tujuan mempertahankan kondisi saat ini memungkinkan untuk mengamati dua elemen yang bekerja pada masalah keberlanjutan: di satu sisi, evolusi fenomena alam yang independen dari tindakan manusia (dinamis)²³⁹, dan di sisi lain, efek yang disebabkan oleh ketidaknetralan tindakan manusia, yang memodifikasi lingkungan baik secara sengaja maupun tidak. Di antara modifikasi yang tidak disengaja, efek dalam bentuk emisi yang berbahaya bagi ekosistem, yang dihasilkan dari konsumsi berbagai bentuk PF Inert Matter, menjadi perhatian khusus.

Di bawah kapasitas manusia untuk mengantisipasi dinamisme ekosistem dan untuk mengambil langkah-langkah yang berkontribusi untuk mempertahankan statika kondisi kehidupan saat ini, studi tentang dampak yang berasal dari konsumsi FP Inert Matter memungkinkan untuk bekerja pada definisi kriteria yang bertujuan untuk keberlanjutan pengenalannya sebagai *input* pasar. Tujuan dari analisis ekonomi seharusnya bukan untuk menentukan pertanyaan teknis untuk para ahli di lapangan, seperti jumlah spesifik Materi Inert yang memungkinkan pemeliharaan kondisi saat ini, tetapi untuk mengusulkan kriteria ekonomi yang terkait dengan kinerja terbaik kehidupan manusia di Bumi. Bab ini membahas pertanyaan ini dengan mengaitkan studi tentang Inert Matter PF dengan tingkat pasokan yang dapat dianggap berkelanjutan.

9.1. Pendahuluan

Buku pegangan (Samuelson dan Nordhaus 2009), sebuah dokumen fundamental dalam pengajaran ekonomi sejak pertama kali diterbitkan oleh Samuelson pada tahun 1948, mencakup organisasi tanah, tenaga kerja dan modal PF, dengan mencurahkan seluruh bab, bab XIV, untuk analisis tanah, sumber daya alam dan lingkungan. Bab ini dimulai dengan menyebutkan:

"Namun, apa ancaman bagi umat manusia jika kita tidak menghormati batas-batas lingkungan alam kita?" ²⁴⁰

²³⁷ Dipahami sebagai 'pembangunan yang memenuhi kebutuhan saat ini tanpa mengorbankan kemampuan generasi mendatang untuk memenuhi kebutuhan mereka sendiri'.

²³⁸ Dari pandangan statis tentang keberlanjutan: ekosistem dan kondisi kehidupan saat ini adalah yang diinginkan. Berkelanjutan menyiratkan 'yang dapat dipertahankan', dipertahankan dalam bentuk saat ini, diberikan keabadian.

²³⁹ Mereka menimbulkan masalah dinamisme ekosistem yang terus berubah karena pengaruh kekuatan di luar manusia, dengan cara yang sama seperti tindakan manusia yang menimbulkan perubahan konstan pada ekosistem ini, dan perubahan ini dapat saling melengkapi dan berlawanan.

²⁴⁰ hal. 267, Trad. Lib. Penulis: 'Namun, apa yang menjadi ancaman bagi umat manusia jika batas-batas lingkungan hidup tidak dipatuhi'.

Ini adalah masalah yang dalam beberapa dekade terakhir telah memperoleh relevansi akademis tingkat tinggi dengan efek lintas sektoral untuk berbagai disiplin ilmu, memiliki relevansi khusus dalam analisis ekonomi dengan hubungan langsung antara pertumbuhan ekonomi dengan penggunaan energi (Ahmad & Zhang 2020) dan oleh karena itu dengan pembentukan emisi sebagai salah satu penyebab utama kerusakan lingkungan, emisi yang menurut (Akerman & Höjer 2005) tidak mungkin dapat dikurangi hanya dengan pengembangan teknologi. Masalahnya dijelaskan oleh (Wackernagel & Rees 2007) sebagai berikut:

"Premis bahwa masyarakat manusia adalah subsistem dari ekosfer, bahwa manusia tertanam di alam, sangat sederhana sehingga umumnya diabaikan atau dianggap terlalu jelas untuk menjadi relevan. " ²⁴¹

Masalah batas-batas dari apa yang disebut 'ekosfer' dihitung dalam hal kapasitas ekosistem bumi untuk menyerap dampak yang berasal dari konsumsi manusia. Ukuran yang paling banyak digunakan untuk menilai dampak-dampak ini adalah Jejak Ekologi²⁴², yang pada tahun 1996 menunjukkan kapasitas terestrial sebesar 1,5 hektar per kapita, dibandingkan dengan konsumsi yang pada saat itu tiga hingga empat kali lebih tinggi untuk setiap warga Amerika Utara. Data pengukuran Jejak Ekologi menunjukkan titik balik pada tahun 1970, yang dianggap sebagai tahun ketika tindakan manusia di Bumi tidak lagi berkelanjutan. Peningkatan populasi dan konsumsi per kapita berdampak negatif pada indikator tersebut, mengingat 1,7 Bumi sekarang diperlukan untuk keberlanjutan kehidupan manusia²⁴³.

Di antara semua masalah yang terkait dengan kepedulian terhadap keberlanjutan, proses pemanasan global merupakan hal yang paling menjadi perhatian utama sebagai referensi dampaknya secara umum terhadap seluruh planet ini. Pemanasan yang diukur oleh Panel Antarpemerintah tentang Perubahan Iklim (IPCC 2021)²⁴⁴ berdasarkan pada peningkatan suhu permukaan bumi di atas rata-rata yang diperkirakan antara tahun 1850 dan 1900. Dalam menghadapi hal tersebut, mereka mengembangkan tingkat pemanasan yang berbeda yang

²⁴¹ p. Penulis: "Premis bahwa masyarakat manusia adalah subsistem dari ekosfer, bahwa manusia tertanam di alam, sangat sederhana sehingga biasanya diabaikan atau dianggap terlalu jelas untuk menjadi relevan.

²⁴² p. 9-13, mencakup definisi Jejak Ekologis sebagai 'Analisis jejak ekologis adalah alat akuntansi yang memungkinkan kita memperkirakan konsumsi sumber daya dan kebutuhan asimilasi limbah dari populasi manusia atau ekonomi tertentu dalam hal luas lahan produktif yang sesuai.

²⁴³ Data Global Footprint Network tahun 2019. Lihat: data.footprintnetwork.org. Dalam kasus Spanyol dibutuhkan 2,6 Bumi, dalam kasus Amerika Utara dibutuhkan 5,02 Bumi.

²⁴⁴ Lihat: Arias, P.A., dkk. (2021) Ringkasan Teknis. Dalam Perubahan Iklim 2021: Dasar Ilmu Pengetahuan Fisik. Kontribusi Kelompok Kerja I untuk Laporan Penilaian Keenam Panel Antarpemerintah tentang Perubahan Iklim. Cambridge University Press, Cambridge, Inggris dan New York, NY, Amerika Serikat, hlm. 33-144. doi:10.1017/9781009157896.002. p.56

Skenario dimulai dari 1,5 derajat Celcius, meningkat menjadi 2, 3, 4 atau lebih tinggi, dan untuk setiap tingkat, sebuah studi dibuat mengenai skenario dan dampaknya terhadap planet ini berdasarkan indikator historis CO₂, suhu dan permukaan laut, di antaranya. Skenario pemanasan yang berbeda menimbulkan efek pada ekosistem dalam bentuk perubahan suhu, curah hujan, atau komposisi tanah yang mengubah kondisi kehidupan di Bumi. Dalam kondisi seperti ini, emisi CO₂²⁴⁵ muncul sebagai fokus utama studi akademis, sebuah fokus yang tidak mendapatkan konsensus total, di mana terdapat juga suara-suara kritis yang menganggap bahwa proses pemanasan sebagian besar disebabkan oleh isu-isu alamiah yang tidak tergantung pada tindakan manusia (Kininmonth 2003). Dalam kondisi seperti ini, bahkan jika pemanasan adalah hasil dari penyebab alami, orang mungkin bertanya apakah aktivitas manusia, terutama di bidang ekonomi, dapat dan/atau harus bertindak untuk mempertahankan dan meningkatkan kondisi saat ini di mana kehidupan berkembang.

Terkait dengan penelitian ini, perhatiannya terletak pada fakta bahwa perbedaan PF dalam bentuk Ruang, Materi Inert, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja, dan Modal, menunjukkan hubungan langsung antara konsumsi ini dan tingkat aktivitas ekonomi. Atas dasar ini, dan karena apa yang telah disebutkan tentang emisi berbagai jenis gas, di antaranya CO₂, maka ruang lingkup kajian bagian ini adalah hubungan antara konsumsi Inert Matter dan aktivitas ekonomi sebagai sumber emisi. Pertimbangan aktivitas ekonomi sebagai sumber emisi yang mengubah ekosistem bumi, membawa perhatian pada definisi tingkat emisi yang dapat diterima untuk pemeliharaan ekosistem ini. Hal ini menyiratkan bahwa untuk tingkat emisi yang lebih tinggi kita akan berada di jalur yang tidak berkelanjutan, sementara pada tingkat emisi yang lebih rendah kita akan berada dalam situasi yang berkelanjutan²⁴⁶. Ini adalah masalah yang dapat diatasi baik dalam hal konsumsi unit maupun efisiensi konsumsi, yang keduanya mengarah pada hasil yang berbeda (Roberts 2004)²⁴⁷.

Kontribusi William Nordhaus, yang merupakan salah satu penulis edisi buku panduan ekonomi yang disebutkan di atas, dapat disoroti; ia telah melanjutkan penelitian ekonominya di bidang-bidang seperti pertumbuhan ekonomi, siklus atau keberlanjutan; keberlanjutan yang terkait erat dengan faktor produksi tanah, di mana tanah adalah faktor produksi yang tidak hanya merupakan faktor produksi tetapi juga faktor produksi.

²⁴⁵ Diperhitungkan oleh 'Badan Energi Internasional' sebesar 36,8 Gt untuk tahun 2022 dalam laporannya 'Emisi CO₂ pada tahun 2022', lihat iea.org. Nilai kurang dari 10 Gt pada tahun 1960 dapat digunakan sebagai nilai referensi untuk peningkatan kumulatif.

²⁴⁶ Lihat 'netralitas karbon' atau 'emisi nol bersih' dalam 'Isu-isu Negosiasi Iklim Internasional yang dipertaruhkan menjelang COP 24 Konferensi Perubahan Iklim PBB di Katowice dan seterusnya'.

²⁴⁷ Bab 9, hal. 337, mencatat bagaimana peningkatan efisiensi dikaitkan dengan peningkatan volume konsumsi berikutnya,

sumber daya yang mencemari berasal darinya (Nordhaus 1991). Dalam bidang yang terakhir, ia menerbitkan (Nordhaus 2007) 'Memajaki atau tidak memajaki: pendekatan alternatif untuk mengekang pemanasan global', di mana ia menganjurkan penggunaan mekanisme pasar untuk memerangi pemanasan global, karena mekanisme ini lebih efisien dan melibatkan lebih sedikit intervensi ekonomi, yang mengindikasikan bahwa

"Kita mungkin khawatir bahwa komunitas internasional dapat mengutak-atik tarif pajak dan definisi serta masalah pengukuran dan cakupan sementara planet ini terbakar" ²⁴⁸

Situasi yang terkait dengan pencarian keberlanjutan melalui tindakan publik melalui alat fiskal. Kepedulian terhadap tindakan publik menjadi lebih penting dalam hal situasi yang disebutkan di atas di mana negara-negara yang memiliki kedaulatan atas sumber daya alam²⁴⁹ berkat kesepakatan yang dicapai di antara mereka. Kondisi ini membatasi kemungkinan aksi kolektif pada PF Inert Matter jika tidak dilakukan di bawah koordinasi global negara-negara itu sendiri, di mana dampak positifnya didistribusikan secara luas, sementara biayanya tetap terkonsentrasi di beberapa negara (Nordhaus 2015).

9.2. Intervensi Permintaan dan Keberlanjutan

Kepedulian terhadap keberlanjutan Bumi telah mengarah pada pengambilan keputusan individu dan agregat dengan tujuan mengurangi emisi ke tingkat yang dapat dianggap berkelanjutan. Dari sudut pandang individu, hal ini berkontribusi pada pengendalian emisi dengan memasukkan kriteria berkelanjutan ke dalam keputusan konsumsi, yang memungkinkan perusahaan untuk mengambil tindakan ke arah ini atas dasar bahwa konsumen menghargai mereka. Situasi ini menunjukkan perilaku yang berbeda di antara warga negara, seperti yang ditunjukkan oleh (Collins et al. 2007)²⁵⁰ yang mengindikasikan adanya floor effect di mana ada konsumen yang tidak bersedia membayar untuk kinerja sosial, sebuah aspek yang dimotivasi oleh keputusan pribadi dan ketidaktahuan akan dampak lingkungan yang tidak tercermin dalam harga. Berkenaan dengan tindakan politik yang bersifat memaksa dalam mengejar keberlanjutan, hal ini ditunjukkan dalam proses pembuatan peraturan yang berusaha untuk bertindak atas poin-poin tertentu dari tindakan manusia, seperti kasus legislasi yang diterbitkan di Spanyol antara tahun 2021 dan 2023 yang mencakup aspek-aspek tentang insentif untuk energi terbarukan²⁵¹, pembangkitan energi terbarukan²⁵², dan penggunaan sumber energi terbarukan.

²⁴⁸ hal. 43, Trad. Lib. Penulis: 'Dikhawatirkan bahwa komunitas internasional dapat bermain-main dengan pajak, definisi, pengukuran, atau lindung nilai sementara planet ini terbakar'.

²⁴⁹ Resolusi Majelis Umum 1803 (XVII) tanggal 14 Desember 1962 yang berjudul 'Kedaulatan permanen atas sumber daya alam'.

²⁵⁰ p. 570,

²⁵¹ Lihat: 'Real Decreto-ley 29/2021, tanggal 21 Desember, yang mengadopsi kebijakan-kebijakan mendesak dalam bidang energi untuk mendorong pergerakan energi listrik, penggunaan energi secara mandiri, dan penggunaan energi terbarukan'.

pengelolaan limbah²⁵², efisiensi energi²⁵³ atau kerja sama untuk pembangunan berkelanjutan²⁵⁴. Elemen-elemen yang memodifikasi perilaku pasar dengan menghasilkan keseimbangan harga baru di bawah kondisi yang ditetapkan oleh otoritas publik. Kenaikan biaya yang diakibatkan oleh penerapan peraturan memerlukan restrukturisasi alokasi sumber daya bisnis berdasarkan elemen-elemen yang secara hukum memaksimalkan profitabilitas, poin-poin yang akan dibahas secara lebih mendalam pada bagian berikut.

Masalah keberlanjutan dialihkan ke perusahaan di bawah tekanan gabungan dari konsumsi dan regulasi. Seperti yang ditunjukkan di atas, mereka pertama-tama harus menguntungkan untuk menjamin kelanggengan aktivitas pasar mereka, yang menyiratkan bahwa mereka hanya dapat memasukkan tindakan keberlanjutan di bawah kriteria profitabilitas tindakan tersebut²⁵⁵; dengan tidak adanya profitabilitas, investasi, kelangsungan hidup, dan tindakan sosial perusahaan akan hilang karena berhenti menawarkan barang dan jasa yang dihargainya kepada pasar. Perusahaan tidak dapat berkelanjutan dengan cara sepihak, sejauh penawaran produk yang mencerminkan dalam harga mereka keterbatasan yang berasal dari dampak lingkungan mereka dapat menyiratkan jumlah yang tidak dapat diasumsikan oleh pasar saat ini.

Rangkaian tindakan oleh konsumen, institusi dan perusahaan dapat dipahami sebagai contoh baru dari ketiadaan informasi dalam harga (Hayek 1945), dalam hal ini tidak berasal dari tindakan publik tetapi dari konfigurasi sistem ekonomi di bawah dasar-dasar yang tidak menyertakan keberlanjutan dalam pembentukan harga, yaitu di bawah tindakan manusia yang tidak berkelanjutan.

9.3. Keberlanjutan menurut Pasokan Materi Inert

Isu-isu di atas meningkatkan kebutuhan untuk mentransfer masalah keberlanjutan ke sistem penetapan harga, yang mengimplikasikan pasokan PF yang berkelanjutan yang menimbulkan masalah ketidakberlanjutan. Mempertimbangkan dampak dari studi IPCC²⁵⁶, jalur ketidakberlanjutan emisi seperti itu ditunjukkan karena fungsi ekonomi saat ini, di mana dapat dianggap bahwa konsumsi PF Inert Matter yang menghasilkan emisi lebih tinggi daripada yang dapat diterima untuk pemeliharaan ekosistem planet ini dalam kondisi teknologi saat ini.

²⁵² Lihat: 'Undang-Undang No. 7 Tahun 2022 tanggal 8 April tentang limbah dan tanah yang terkontaminasi untuk ekonomi sirkular'.

²⁵³ Lihat: 'Real Decreto-ley 14/2022, tanggal 1 Agustus, tentang cara-cara penghematan ekonomi di bidang transportasi, dalam hal bahan bakar dan bahan bakar alternatif, serta cara-cara untuk meningkatkan efisiensi energi dan mengurangi ketergantungan pada gas alam'.

²⁵⁴ Lihat: 'UU 1/2023, tanggal 20 Februari, tentang Kerjasama untuk Pembangunan Berkelanjutan dan Solidaritas Global'.

²⁵⁵ Lihat, Kearney (2020), '*Produk ramah lingkungan sering kali harganya jauh lebih mahal daripada yang bersedia dibayar oleh banyak orang. Pedagang grosir dan peritel yang menyesuaikan logika akuntansi mereka dapat memperoleh*

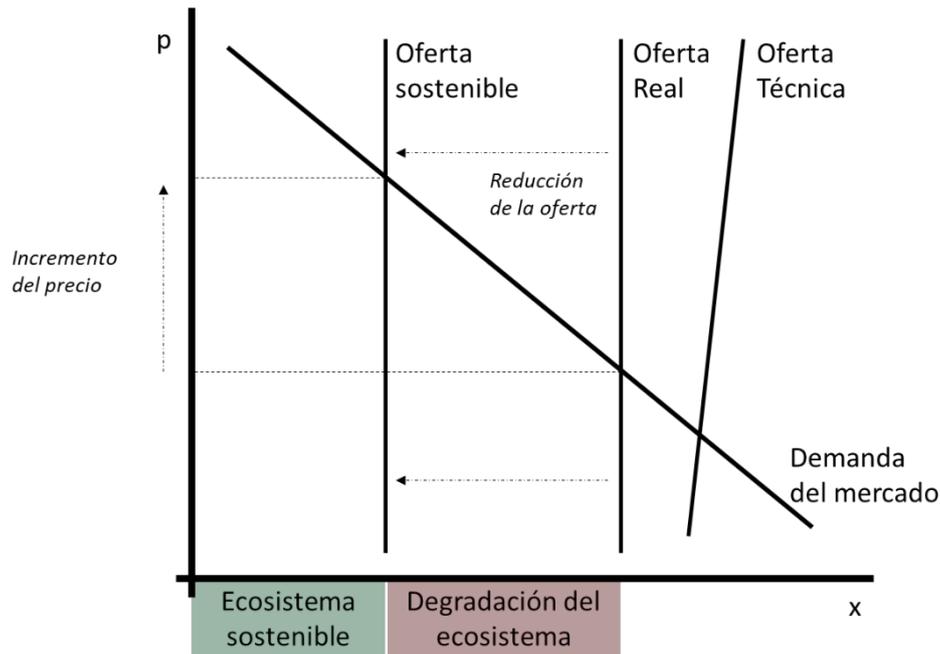
Hal ini mengindikasikan bahwa ada pasokan Materi Inert yang lebih tinggi daripada yang berkelanjutan (Boccard 2021).

Dalam kondisi ini, masalah keberlanjutan dari sisi pasokan diidentifikasi. Menurut kriteria ini, masalahnya terletak pada pendefinisian pada tingkat global jumlah Inert Matter (pasokan) yang dapat dikonsumsi dalam kondisi eksploitasi ekonomi saat ini. Ini adalah definisi yang kompleks karena ada berbagai kriteria yang harus disepakati bersama dengan definisi khusus tentang jumlah berbagai jenis Materi Inert, yang dicontohkan oleh minyak, batu bara, atau gas alam.

Pada titik ini, masalah keberlanjutan menjadi masalah pasokan; selama alam dapat dimiliki secara individu dan/atau barangnya dapat diekstraksi tanpa kriteria keberlanjutan, akan ada masalah keberlanjutan untuk sistem secara keseluruhan. Oleh karena itu, definisi kriteria keberlanjutan adalah cara agar pasokan barang alam dapat mencapai tingkat yang berkelanjutan. Pada titik ini, pertanyaan yang harus diajukan adalah: Berapa jumlah setiap barang alam yang dapat dimasukkan ke dalam pasar tanpa memberikan dampak negatif terhadap keberlanjutan alam? Definisi pasokan dalam perannya sebagai pencipta pasar memerlukan pertimbangan berbagai jenis pasokan dalam perekonomian yang berkaitan dengan topik yang diteliti:

- **Penawaran teknis:** kapasitas maksimum untuk memasarkan Bahan Inert yang relevan di dunia (mis. jumlah maksimum barel hidrokarbon per hari).
- **Pasokan aktual:** menyiratkan volume aktual dari Bahan Inert yang dipasarkan (misalnya jumlah barel hidrokarbon yang terjual setiap hari). Penawaran ekonomi ini dapat bertepatan dengan penawaran teknis jika bekerja pada kapasitas maksimum.
- **Pasokan berkelanjutan:** pasokan yang menggabungkan eksploitasi faktor produksi secara ekonomi dengan keberlanjutan pasar yang didukung secara akademis yang disepakati oleh para pelaku.

Berdasarkan definisi ini, masalah keberlanjutan menjadi sebuah keputusan untuk membatasi pasokan pada tingkat maksimum yang dapat diterima secara keseluruhan, yaitu pembatasan pembangkitan pasar dengan pasokan yang benar-benar kaku selama kapasitas dan kepentingan ekonomi mendorong pasokan ke tingkat di atas tingkat keberlanjutan. Situasi ini menimbulkan masalah dalam mendefinisikan dan mematuhi tingkat pasokan global.



Gambar 46: Hubungan antara penawaran dan permintaan Materi Inert menurut penawaran teknis, aktual, dan berkelanjutan. Sumber: Elaborasi sendiri

Hal ini dapat dilihat pada Gambar 46, di mana, dibandingkan dengan pasokan riil yang ditentukan di pasar oleh pemasok, pasokan berkelanjutan ditentukan yang menjamin pemeliharaan ekosistem bumi; perbedaan antara keduanya menyiratkan pelaksanaan kegiatan ekonomi yang mengarah pada degradasi ekosistem. Keberadaan penawaran teknis yang lebih tinggi dari penawaran riil juga dapat diamati, kemiringannya muncul karena fakta bahwa meningkatkan penawaran adalah menguntungkan ketika harga meningkat. Dapat dilihat bagaimana transisi dari pasokan riil yang saat ini tersedia ke pasokan yang dapat disediakan dalam kondisi berkelanjutan akan menyebabkan kenaikan harga barang yang ditawarkan. Sebagai contoh pasokan berkelanjutan, kita dapat mempertimbangkan pasokan yang menyeimbangkan jejak ekologi manusia dengan jejak ekologi bumi (Lin et al. 2018).

Hal ini memiliki dampak yang sangat penting pada sumber energi FP seperti minyak, batu bara dan gas alam, karena kenaikan harga akibat penurunan pasokan memiliki efek langsung pada seluruh sistem produksi, mengubah kelangsungan proyek dan sistem harga ekonomi secara keseluruhan.

9.3.1. Solusi Pasokan Berkelanjutan Versus Solusi Intervensi

Ketika mempertimbangkan masalah keberlanjutan sebagai kasus yang sangat terkait dengan masuknya pasar Inert Matter mengingat keadaan teknologi di setiap

Saat ini, kita berurusan dengan pertanyaan tentang penciptaan pasar, yaitu mendefinisikan berapa banyak Inert Matter yang harus ditawarkan ke pasar selama periode waktu tertentu. Situasi ini memungkinkan sistem harga pasar untuk mendistribusikan jumlah Inert Matter yang terbatas dengan cara seefisien mungkin, sehingga pada gilirannya menghasilkan pendapatan bagi masyarakat yang setara dengan harga yang dibayarkan untuk akuisisi.

Situasi ini merupakan kebalikan dari apa yang saat ini kita temukan di planet ini, di mana pasokan bergantung pada tindakan tangan tak terlihat dari semua agen yang terlibat dalam proses ekstraksi, transformasi, dan komersialisasi faktor-faktor produksi, yang mencari keuntungan pribadi dari masing-masing pihak yang melakukan intervensi, baik itu badan usaha maupun entitas publik. Dalam kondisi saat ini, pencarian keberlanjutan menjadi kombinasi dari dua kekuatan utama, yaitu permintaan di satu sisi dan intervensi publik di sisi lain.

Permintaan bertindak di sini di bawah modifikasi preferensi konsumen, termasuk di dalamnya persepsi tentang kepatuhan pasokan terhadap kriteria keberlanjutan. Dalam aspek ini, pasokan yang berkelanjutan diperoleh sejauh ada permintaan yang menghargainya dan bersedia membayarnya (Collins 2007), sebuah situasi yang berkontribusi pada adopsi model keberlanjutan perusahaan (Ranganathan 1998). Pada saat yang sama, respon intervensi publik muncul melalui peraturan dan keputusan kebijakan fiskal yang membatasi kondisi pasokan.

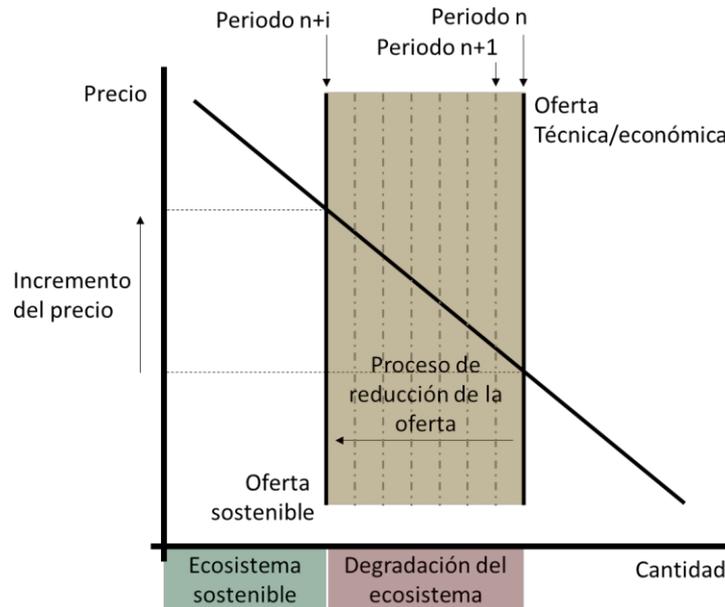
9.3.2. Jalur Keberlanjutan

Dalam kasus penggunaan Inert Matter saat ini, ada dua masalah yang muncul, di satu sisi kepemilikannya, dengan konsepsi yang berbeda di tingkat internasional yang menggabungkan kepemilikan publik dan swasta atas minyak atau gas alam (Wolf 2009). Di sisi lain, masalah keberlanjutan. Pekerjaan yang dilakukan berfokus pada konsepsi PF yang tidak diproduksi sebagai barang milik masyarakat, yaitu bukan milik privat maupun publik, tetapi sosial. Dengan pertimbangan ini, kepemilikan masyarakat memungkinkan keputusan manusia tentang jumlah yang akan dimasukkan ke pasar secara berkelanjutan, dan kemungkinan untuk menawarkan distribusi yang adil dari pendapatan yang dihasilkan.

Sehubungan dengan masalah keberlanjutan yang dijelaskan di bagian keempat, masalahnya adalah keputusan tentang kuantitas Inert Matter yang dimasukkan ke dalam pasar dalam fungsi penciptaan pasar. Dengan kriteria seperti itu, periode transisi dapat didefinisikan dari kuantitas awal ' x_0 ' dalam periode ' n ' ke ' x_i ' akhir untuk waktu ' $n+i$ ', dalam proses pengurangan pasokan secara progresif, seperti yang diilustrasikan pada Gambar 47. Sebuah proses yang harus progresif untuk mencegah

hukum penawaran dan permintaan menyebabkan kenaikan harga yang tidak diinginkan oleh para pelaku ekonomi.

dapat mengantisipasi dan menyerap. Pengurangan pasokan satu kali saja pada tingkat yang dianggap berkelanjutan dapat menyebabkan penyesuaian pasar yang parah dengan risiko terhadap sistem ekonomi secara keseluruhan.



Gambar 47: Proses pengurangan pasokan Bahan Inert dari waktu ke waktu dari pasokan saat ini (teknis/ekonomi) ke pasokan berkelanjutan. Sumber: elaborasi sendiri.

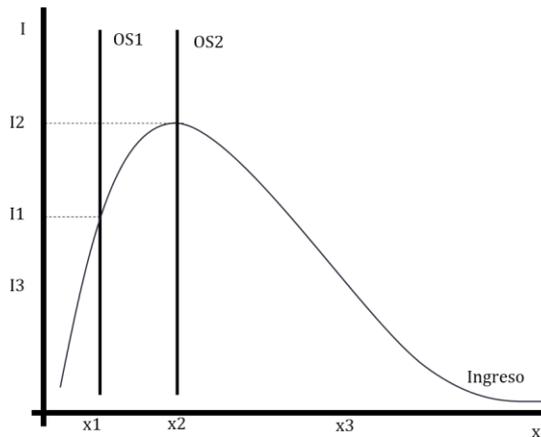
Dua masalah yang membatasi muncul pada titik ini:

- Perlunya keputusan manusia untuk menentukan jumlah Inert Matter yang akan ditempatkan di pasar.
- Kondisi kepemilikan cadangan Inert Matter saat ini di planet ini.

9.4. Kriteria Penciptaan Pasar

Berkenaan dengan batasan pertama, keputusan didasarkan pada pencarian keberlanjutan sistem, tetapi pada saat yang sama memiliki syarat bahwa pendapatan yang dihasilkan menyiratkan generasi pendapatan bagi masyarakat. Tujuan keberlanjutan melibatkan penentuan kuantitas dari setiap jenis Inert Matter yang masuk ke pasar, dengan mempertimbangkan analisis dampaknya terhadap ekosistem dalam kondisi saat ini. Tujuan ini, yang memungkinkan keberlanjutan jangka panjang, memiliki risiko dimasukkannya kriteria maksimalisasi pendapatan ekonomi dalam definisi kuantitas Materi Inert. Situasi ini tercermin dalam Gambar 48, yang menunjukkan tiga tingkat pasokan berkelanjutan OS_1 dan OS_2 , sambil menempatkan pendapatan terkait (I) sebagai fungsi dari hubungan antara kuantitas (x) dan harga (p). Pengambilan

keputusan pasokan berkelanjutan termasuk kriteria peningkatan pendapatan akan menghasilkan manfaat sosial dalam jangka pendek namun merusak lingkungan.



Gambar 48: Sewa yang diperoleh dari pembangkitan pasar dari setiap jenis Bahan Inert, hubungan pendapatan masyarakat dengan berbagai nilai pasokan berkelanjutan. Sumber: elaborasi sendiri.

Kedua, ada pertanyaan tentang hak kepemilikan saat ini atas cadangan Inert Matter di planet ini. Cadangan yang saat ini dieksploitasi secara independen oleh masing-masing pemilik pada tingkat pribadi atau publik. Pertimbangan cadangan ini sebagai FP masyarakat menyiratkan pemisahan antara kondisi pasar saat ini dan fundamental pasar yang dikembangkan dalam pekerjaan ini. Hal ini menimbulkan implikasi yang berbeda yang menghambat evolusi menuju keberlanjutan dari sisi penawaran:

1. **Distribusi:** saat ini, stok berbagai jenis Inert Matter tidak terdistribusi secara merata di seluruh dunia. Pertimbangan sosial mereka bertentangan dengan hak kepemilikan saat ini. Dalam kondisi seperti ini, definisi pasokan yang berkelanjutan di pasar global akan ditentang oleh kepentingan tertentu dari para pemegang saat ini.
2. **Daya saing:** kemungkinan untuk bergerak secara lokal menuju model yang berkelanjutan tidak mungkin dilakukan dalam kondisi kebebasan karena pembatasan pasokan lokal akan mencari peluang bisnis di pasar internasional. Selain itu, pengurangan pasokan akan menyiratkan memburuknya posisi kompetitif berdasarkan biaya produksi yang lebih tinggi dibandingkan dengan tempat-tempat yang tidak memiliki pembatasan tersebut.
3. **Intervensi:** ketidakmungkinan untuk beralih ke pasokan yang berkelanjutan menyiratkan pergerakan menuju model yang menggabungkan tindakan dari sisi permintaan dengan intervensi pasar, yang berimplikasi pada tingkat cakupan kriteria keberlanjutan serta pada pembatasan kebebasan individu yang ada di pasar.

Dalam semua kondisi ini, pencarian keberlanjutan pasokan bergantung pada kemajuan menuju konsensus global yang cukup untuk memungkinkan model ini diimplementasikan di area yang luas di planet ini.

9.5. Pertumbuhan Berkelanjutan

Menghadapi masalah keberlanjutan planet ini, literatur telah mengembangkan konsep *degrowth*, sebuah konsep yang menurut André Gorz²⁵⁷ mempertanyakan apakah keseimbangan bumi sesuai dengan keberlangsungan sistem kapitalis. Pada tahun yang sama (1972), laporan Club of Rome 'The Limits to Growth' (Meadows dkk. 1990) diterbitkan, di mana ekspektasi pertumbuhan diperdebatkan dan berbagai skenario pertumbuhan ekonomi, pertumbuhan penduduk, dan eksploitasi sumber daya dimodelkan. Konsep ini telah berkembang sejak saat itu dengan perdebatan mulai dari pertimbangan sumber daya yang terbatas, hingga pertumbuhan berkelanjutan dan penurunan pertumbuhan yang berkelanjutan, bersama dengan kriteria seperti keadilan lingkungan atau kebijakan ekologi. Menurut (Kallis et al. 2015), *degrowth* berporos pada dua pusat gravitasi berupa kritik terhadap pertumbuhan dan kritik terhadap kapitalisme sebagai sistem sosial yang membutuhkan pertumbuhan yang tidak terbatas²⁵⁸. Hal ini juga dapat dipahami sebagai 'reorganisasi politik dan ekonomi radikal yang bertujuan untuk mengurangi efisiensi sumber daya dan energi'. Semua hal di atas telah diterjemahkan ke dalam keprihatinan akademis di mana penelitian telah dilakukan terkait dengan penyesuaian dalam infrastruktur, organisasi kerja, sistem moneter atau keuangan publik (Bengi 2021) yang mengusulkan pola-pola *degrowth* yang biasanya dikaitkan dengan aspek utopis (Kallis dkk. 2018), sebuah isu yang tidak mempertanyakan perlunya kontribusi akademis yang jujur dari para penulisnya.

Sebagian dari dasar-dasar konsep *degrowth* tidak muncul dengan definisi yang disebutkan di atas, tetapi dapat dipahami sebagai hasil dari proses historis di mana tenaga kerja FP telah menjadi protagonis, dengan demikian, berbeda dengan jam kerja yang intens pada abad ke-19²⁵⁹, pada tahun 1938, satu hari kerja selama 40 jam telah dicapai²⁶⁰. Ini adalah sesuatu yang ditekankan oleh Galbraith (2012) pada tahun 1958 ketika dia mengindikasikan bahwa "kami berada dalam posisi untuk bekerja lebih sedikit karena lebih banyak yang dihasilkan dalam waktu yang lebih singkat. "dan kemudian mempertimbangkan kemungkinan lebih sedikit orang yang bekerja. Masalah utamanya adalah bahwa

²⁵⁷ Dikumpulkan oleh (Demaria et al. 2013), hlm.195. Lihat juga 'degrowth.info': 'Apakah keseimbangan bumi, yang mana tidak ada pertumbuhan atau bahkan *degrowth-of material production* adalah kondisi yang diperlukan, sesuai dengan kelangsungan hidup sistem kapitalis?

²⁵⁸ p. 4, di mana ia menambahkan kritik terhadap PDB sebagai indikator untuk mengukur pertumbuhan dan *komodifikasi*

barang-barang sosial yang dilekatkan dengan nilai ekonomi.

²⁵⁹ (Galbraith 2012) hlm. 280: 'Selama abad kesembilan belas, terjadi penurunan drastis pada minggu kerja. Diperkirakan pada tahun 1850, rata-rata hanya kurang dari tujuh puluh jam' (Galbraith 2012, hlm. 280).

²⁶⁰ 'Undang-Undang Standar Ketenagakerjaan yang Adil', hal. 13, § 207, 'Jam Kerja Maksimum'.

Degrowth tidak lagi menjadi masalah konsumsi waktu luang, kehilangan sebagian hubungannya dengan masalah kebutuhan atau kemakmuran, dan menjadi masalah ekologi yang terus dikaitkan dengan masalah ketenagakerjaan.

Kendala ekologis ditunjukkan sebagai batasan sumber daya atau kapasitasnya untuk digunakan. Namun, konsep ini dikaitkan dalam literatur dengan kebutuhan untuk modifikasi sistem ekonomi (Gorz 2012) baik untuk mendukung pembatasan diri secara umum yang dapat dianggap utopis karena tidak sesuai dengan dasar-dasar tindakan manusia, atau dalam pencarian penyerahan kebebasan manusia terhadap ^{intervensi publik}²⁶¹, yang menunjukkan tujuan:

"Secara institusional menjamin individu bahwa pengurangan jam kerja secara umum akan memberikan mereka semua keuntungan yang dapat dinikmati di masa lalu: kehidupan yang lebih bebas, lebih santai, dan lebih kaya."

Sebuah frasa yang, meskipun terkait erat dengan pekerjaan, mengacu pada pengurangan konsumsi yang berasal dari pengurangan hari kerja, dengan keberlanjutan sebagai tujuan akhir yang dicari. Degrowth ditampilkan sebagai tujuan karena dianggap sebagai sarana yang diperlukan untuk keberlanjutan, juga mencakup dasar-dasar hubungan antara waktu luang dan konsumsi.

Berbeda dengan kriteria ini, konsep pertumbuhan, yang dipahami sebagai "tindakan dan efek dari pertumbuhan", atau pembangunan ekonomi sebagai "evolusi ekonomi menuju standar hidup yang lebih baik"²⁶² disajikan. Berdasarkan konsep-konsep ini, dokumen ini tidak membahas masalah di mana pertumbuhan atau kemunduran muncul sebagai tujuan, tetapi masalah di mana pertumbuhan dikaitkan dengan keberlanjutan.

Dua elemen bertepatan pada titik ini: di satu sisi, pembatasan Materi Inert PF sesuai dengan kondisi keberlanjutan dan, di sisi lain, distribusi pendapatan dari kapitalisasi Materi Inert ini di antara seluruh ^{populasi}²⁶³. Dari elemen pertama, dapat diperkirakan bahwa kriteria keberlanjutan akan mengarah, di antara hasil lainnya, pada pembatasan kapitalisasi bahan baku dasar untuk pasokan energi, seperti bahan bakar fosil.

²⁶¹ p. 55, dengan mengusulkan Masyarakat dengan lebih sedikit pekerjaan dan lebih sedikit konsumsi, yang juga mengindikasikan bahwa "Pembatasan diri dengan demikian bergeser dari pilihan individu ke ranah proyek sosial".

²⁶² Definisi dari Real Academia Española (n. d.).

²⁶³ Situasi ini selaras dengan pertimbangan (Hickel 2020), lih. IX 'Semuanya Terhubung'. bahwa: "Pertumbuhan kapitalis selalu diorganisir di sekitar logika teritorial yang ekspansif. Ketika kapital menarik semakin banyak wilayah alam ke dalam sirkuit akumulasi, kapital menjajah tanah, hutan, laut, bahkan atmosfer itu sendiri". Hal ini selaras di satu sisi dengan dekapitalisasi PF Alam yang belum dikapitalisasi dalam pengertian yang diberikan dalam makalah ini, dan pada saat yang sama dengan konsep kapitalisme yang terkait dengan panggilan pembangunan manusia, di mana PF Capital, sebagai PF yang diproduksi, bertindak sebagai elemen yang diperlukan.

Hal ini akan dilihat sebagai proses penurunan parsial, sementara pertumbuhan produktivitas tenaga kerja dan PF modal dapat diharapkan. Berkenaan dengan distribusi sewa, penurunan ini akan menyiratkan pengurangan sewa yang akan didistribusikan, yang akan berdampak pada penilaian PF alam dan oleh karena itu pada pendapatan masyarakat dari pengalihan hak atas faktor-faktor ini, sebuah aspek yang memiliki efek anti-kesetaraan.

Pertumbuhan dengan demikian menjadi tujuan yang dibatasi oleh ketersediaan PF alami, yang dapat mempertimbangkan adanya situasi sementara dari degrowth karena pengurangan proses kapitalisasi PF Inert Matter. Konsepsi degrowth ini bertindak berdasarkan masalah ekologi yang diangkat pada tahun 1972, tetapi tidak memberikan jawaban atas masalah historis konsumsi waktu luang yang menjadi dasar pendekatan yang diarahkan pada hari kerja.

Masalah de-growth tetap ada dari sudut pandang sosio-ekonomi, dengan relevansi khusus dalam rasio modal-laba (Piketty 2014) (Gorz 2023)²⁶⁴, sebuah masalah yang dapat diperparah secara serius di bawah dekapitalisasi ruang angkasa dalam pendefinisian ulang sebagai PF independen yang tidak dikapitalisasi dan tidak dapat dikapitalisasi, serta dekapitalisasi PF Inert Matter dalam kondisi alamiahnya, masalah-masalah yang membatasi tujuan investasi untuk kegiatan produktif. Di bawah pembatasan investasi pada barang modal itu sendiri, peningkatan kapitalisasi ini dapat diperkirakan dan oleh karena itu, konsekuensinya adalah penurunan rasio modal-laba²⁶⁵.

9.6. Kesimpulan

Konsumsi FP Inert Matter yang tidak netral dalam perekonomian menyebabkan degradasi ekosistem. Aktivitas manusia di negara-negara paling maju membutuhkan ketersediaan beberapa planet Bumi agar berkelanjutan, oleh karena itu perlu diberikan solusi yang membatasi degradasi ekosistem saat ini.

Pencarian solusi dari perspektif regulasi menimbulkan masalah kesewenang-wenangan dan inefisiensi yang bekerja secara koersif terhadap keseimbangan pasar. Pada saat yang sama, pendekatan terhadap keberlanjutan permintaan dibatasi oleh tindakan distributif dari tangan tak terlihat yang mencapai efisiensi maksimum dalam kondisi tertentu, tetapi membatasi penggabungan kriteria keberlanjutan ke dalam persepsi yang sudah terbatas tentang dampak ekosistem dari tindakan manusia.

²⁶⁴ p. 126

²⁶⁵ (Piketty 2014) hal. 67

Konsep Inert Matter sebagai FP ekonomi mencerminkan kapasitas manusia secara keseluruhan untuk memutuskan bagaimana tindakan mereka memengaruhi planet ini. Dengan mengatur di tingkat global masuknya FP Inert Matter di bawah pertimbangan penciptaan pasar, sebuah batasan diajukan di bawah konsep pasokan berkelanjutan yang mencakup kriteria yang tidak terkait dengan aktivitas pasar. Berdasarkan kapitalisasi FP, tangan tak terlihat itu sendiri yang memungkinkan distribusi sumber daya terbaik dalam kondisi efisiensi dan keberlanjutan. Semua hal di atas selaras dengan konsep pertumbuhan sosial sebagai tujuan manusia yang mencakup pertumbuhan ekonomi, dan pertanyaan-pertanyaan tentang degrowth dimasukkan dalam konsep keberlanjutan penciptaan pasar.

Halaman yang sengaja dikosongkan

10. KEBIJAKAN DAN FAKTOR-FAKTOR PRODUKSI

Apa yang telah dikaji hingga saat ini memunculkan restrukturisasi perumusan PF ekonomi yang menyajikan implikasi pada tingkat keuangan, perumahan dan keberlanjutan yang telah dipelajari pada bab-bab sebelumnya, aspek-aspek yang saat ini sangat terkait dengan aktivitas sektor publik di negara maju. Dalam kasus perumahan, karena merupakan barang kebutuhan dasar bagi masyarakat, sektor publik mempertimbangkan perlunya berpartisipasi dari berbagai pendekatan, seperti yang dapat dicontohkan melalui penetapan harga atau subsidi, dan dalam kasus keberlanjutan, intervensi sebagian besar dilakukan melalui regulasi dan perubahan kondisi pasar.

Bab ini mempelajari dampak pendapatan yang diperoleh masyarakat dari perspektif PF yang diusulkan sehubungan dengan dampak yang berasal dari kebijakan publik. Mengingat bahwa kebutuhan akan tindakan publik secara tradisional telah dipertimbangkan dalam mencari perbaikan distribusi pendapatan, kita mulai dengan studi tentang kriteria efisiensi dan pemerataan untuk bergerak menuju analisis komparatif dari angka-angka pajak yang berbeda yang mewakili sistem pajak, serta sewa tanah Henry George dan sewa yang dihasilkan oleh PF Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup.

10.1. Pendahuluan

Keputusan politik merupakan aktor fundamental dalam perekonomian saat ini; selama abad terakhir, pangsa sektor publik dalam Produk Domestik Bruto telah tumbuh dari kurang dari 10% menjadi lebih dari 50%²⁶⁶. Keputusan-keputusan ini memiliki pengaruh penting terhadap perkembangan ekonomi, memodifikasi keseimbangan dan berusaha memberikan dampak positif yang tujuannya selaras dengan lapangan kerja, stabilitas harga, pertumbuhan ekonomi, redistribusi pendapatan, kualitas hidup, dan konservasi lingkungan (Cuadrado et al. 2010)²⁶⁷. Motivasi intervensi ini didasarkan pada adanya kegagalan pasar yang menjadi dasar untuk bertindak (Martín Quemada & García-Verdugo 2014).

Di antara semua elemen yang menjadi dasar kebijakan, masalah distribusi pendapatan yang tidak memuaskan masih menjadi perhatian utama dalam pemikiran ekonomi, seperti yang ditunjukkan oleh (Samuelson & Nordhaus 2009):

*"Pasar yang paling kompetitif secara sempurna mungkin tidak menghasilkan distribusi yang adil pendapatan dan konsumsi. Oleh karena itu, masyarakat dapat memutuskan untuk memodifikasi hasil pasar yang laissez-faire. Ilmu ekonomi memiliki peran penting dalam menganalisis biaya dan manfaat relatif dari berbagai jenis intervensi alternatif."*²⁶⁸

Menyiratkan adanya konflik pasar alamiah antara efisiensi dan pemerataan yang harus diselesaikan oleh keputusan masyarakat. Hal ini berarti bahwa berlawanan dengan adopsi sikap pro-pasar yang mendorong efisiensi ekonomi, solusi yang diusulkan oleh berbagai pelaku ekonomi cenderung berupa model intervensi negara mulai dari perencanaan terpusat hingga model perpajakan dengan campur tangan yang kuat dalam keseimbangan ekonomi.

Dihadapkan dengan keuntungan dari kebebasan muncul masalah ketidaksetaraan, di mana karya 'The Price of Inequality' oleh Stiglitz (Stiglitz 2014) membahas masalah konsentrasi kekayaan dari analisis masyarakat saat ini, dan memberikan usulannya untuk solusi, dengan harapan mengembangkan masyarakat yang lebih baik, seperti yang ia tunjukkan dalam:

"masing-masing dari tujuh reformasi yang telah kami jelaskan menghasilkan keuntungan ganda: meningkatkan efisiensi ekonomi dan meningkatkan kesetaraan".

²⁶⁶ Data yang dikumpulkan oleh Dana Moneter Internasional (IMF) berdasarkan 'Database Keuangan Publik dalam Sejarah Modern' Desember 2022 menunjukkan 'Pengeluaran Pemerintah sebagai % PDB' sebesar 58,34% untuk Prancis, 56,74% Italia, 47,11% Spanyol, 44,30% Inggris, 44,09% Jepang, atau 36,26% Amerika Serikat.

Solusi ini menggabungkan aspek-aspek intervensi pasar langsung, seperti yang dapat dilihat pada pengulangan tindakan yang mengusulkan untuk "menghentikan", "menutup", atau "menutup" pasar.

²⁶⁹ dengan amandemen lain terhadap peraturan yang ada.

Juga dalam studi tentang ketimpangan, kontribusi dari (Piketty 2014) dalam 'Capital in the 21st Century' menonjol dalam apa yang menjadi studi terperinci tentang hubungan pendapatan-modal yang terkait dengan masalah ketimpangan. Beberapa hal yang menonjol dari karya yang diterbitkan pada tahun 2013 ini, yang pertama dan mungkin yang paling penting untuk subjek yang dibahas adalah studi tentang distribusi modal yang ia bahas di bab II tentang 'Dinamika hubungan pendapatan-modal', di mana ia menunjukkan bagaimana perumahan menyumbang antara 40 hingga 60 persen dari modal yang ada di negara-negara maju, dengan real estat secara keseluruhan menjadi sumber utama akumulasi kekayaan selama seluruh periode sejak tahun 1700, dengan Amerika Serikat yang menyajikan bagian tertinggi dari kekayaan yang tidak dalam bentuk lahan pertanian atau perumahan. Dalam analisisnya tentang distribusi modal, ia juga mencurahkan satu bagian tentang peran perbudakan dalam kekayaan masyarakat, yang menunjukkan bahwa untuk Amerika Serikat pada akhir abad ke-18:

"nilai total para budak itu [...] hampir sama dengan nilai tanahnya.
pertanian" ²⁷⁰

Kedua, ia memberikan solusi pada bagian keempatnya yang berjudul 'Mengatur Modal di Abad ke-21'. Dia memulai dengan menunjukkan evolusi "pendapatan pemerintah" yang terus meningkat di sekelompok negara kaya dari tingkat kurang dari 10% di awal abad ke-20 hingga mencapai mayoritas 40% dan dalam beberapa kasus telah melebihi 50% sejak tahun 1980. Setelah menggambarkan keadaan ekonomi saat ini dan ketimpangannya, ia menunjukkan bahwa

"tidak ada yang menghalangi kita untuk membayangkan sebuah masyarakat di mana pajak yang mewakili dua pertiga atau tiga perempat dari pendapatan nasional [...] akan digunakan untuk membiayai kebutuhan dan investasi yang dianggap sebagai prioritas [...] kesehatan, budaya, energi bersih, dan pembangunan berkelanjutan" ²⁷¹.

Mempertimbangkan kasus negara-negara paling maju di dunia, negara telah mengemban tanggung jawab untuk mengintervensi pasar dalam rangka memodifikasi keseimbangan yang dihasilkan ke arah yang lebih baik dalam menanggapi tujuannya melalui kebijakan yang harus menggabungkan generasi pendapatan dan pengeluaran publik²⁷². Dengan demikian, kita dapat melihat bagaimana Bank of Spain

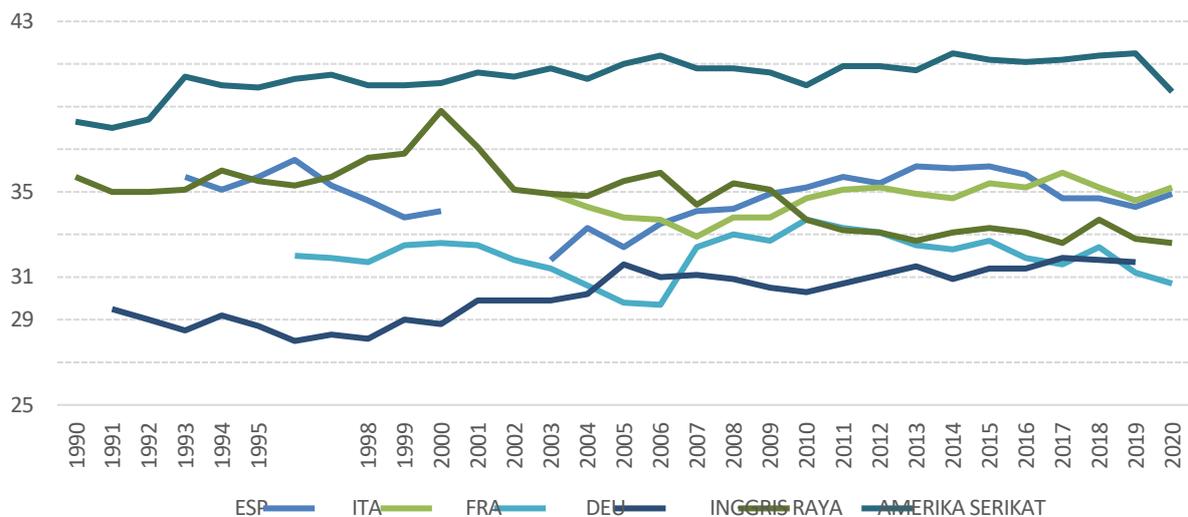
²⁶⁹ Bab X, hal.335-336

²⁷⁰ Bab IV, hal. 178. Konsep perbudakan sebagai aset, yang menyiratkan pertimbangan manusia sebagai modal masyarakat.

²⁷¹ Bab XIII, hal. 531

²⁷² Lihat buku panduan mengenai pendapatan publik (Paniagua & Navarro 2011) dan pengeluaran publik (Paniagua & Navarro 2010).

menerbitkan laporan 'Pengeluaran Publik di Spanyol dari perspektif Eropa'²⁷³, yang mengindikasikan bahwa pada tahun 2019 tingkat pengeluaran publik di Spanyol akan mencapai 42% dari PDB, sementara di Uni Eropa angka ini akan mencapai 46% (EU-15), Amerika Serikat 38% dan Jepang 39%. Nilai-nilai ini tidak mencegah adanya perbedaan yang besar, dengan negara-negara seperti Perancis²⁷⁴ atau Belgia melebihi 50% dari PDB, sementara Irlandia di bawah 30%. Angka-angka yang menunjukkan ekonomi yang sangat diintervensi oleh keputusan politik yang dari situ dapat diharapkan hasil yang penting ke arah kualitas hidup yang lebih baik bagi masyarakat.



Gambar 49: Evolusi tahunan koefisien Gini untuk beberapa negara terpilih: Spanyol, Italia, Prancis, Jerman, Inggris, dan Amerika Serikat. Sumber: Bank Dunia

Namun, tidak hanya peningkatan hasil yang tidak tercapai, tetapi data menunjukkan arah yang berlawanan: sementara pada tahun 2003 Spanyol memiliki indeks Gini 31,8, pada tahun 2020 nilainya meningkat menjadi 34,9, yang mengimplikasikan ketidaksetaraan yang lebih besar dalam distribusi pendapatan, sementara pada saat yang sama, jumlah orang yang hidup di bawah garis kemiskinan di tingkat nasional meningkat dari 20,1% menjadi 21,7%, data yang menunjukkan perilaku dan tren yang relatif stabil dari waktu ke waktu. Hasil ini tidak berbeda dengan yang diperoleh untuk negara maju lainnya, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 49, di mana, untuk periode 1990-2020, semua negara menunjukkan stabilitas dalam koefisien Gini, dengan Inggris mencapai tren penurunan dengan nilai -3,1, bersama dengan nilai Prancis -1,4, yang sangat mirip dengan Inggris.

²⁷³ Makalah Sesekali No. 2217, hal. 15

²⁷⁴ Lihat (Piketty 2019), hal. 668, yang menunjukkan dampak perpajakan pada persentil pendapatan yang berbeda di

ditandai dengan penurunan dalam dua tahun terakhir dari seri ini. Semua negara lain memperburuk situasi mereka, dengan Italia +3.7 dan Spanyol +2.9 sebagai yang terburuk.

Hasil yang ditunjukkan kembali oleh (Piketty & Sáez 2014) di bawah tren ketidaksetaraan dalam distribusi pendapatan dan kekayaan sejak tahun 1970-an, yang menyatakan bahwa telah terjadi peningkatan konsentrasi keduanya, terutama yang ditandai di Amerika Serikat.

Hasil dari ketidaksetaraan di dalam negara diperparah dengan hasil yang lebih besar dari ketidaksetaraan antar negara, di dunia di mana 10% dari populasi terus hidup dalam kondisi kemiskinan ekstrem (>\$1,9/hari 2011PPP)²⁷⁵ . yang diterjemahkan ke dalam masalah mendasar bagi umat manusia dan dengan demikian membawa kondisi ketidakstabilan sosial yang berkelanjutan.

Di antara model-model perpajakan yang menjadi perhatian khusus di sini adalah peran perpajakan tanah dalam konsepsi FP Space and Inert Matter, baik dalam bentuk perpajakan atas tanah produktif yang sangat terkait dengan pasar, tanah untuk perumahan, atau bahan baku yang diperlukan untuk kegiatan ekonomi. Usulan-usulan ini termasuk Pajak Tanah (George 2012)²⁷⁶ yang diusulkan pada paruh kedua abad ke-19, serta model-model yang lebih mutakhir termasuk model 'Reformasi Pajak Ekologis'²⁷⁷ (EEA 2011), usulan-usulan yang memberikan bobot yang lebih besar pada kebijakan fiskal negara dan oleh karena itu pada keputusan intervensi ekonomi yang ditentukan oleh politik.

Pemikiran ekonomi dalam mencari solusi untuk masalah yang ada cenderung berkembang di bawah dasar-dasar ekonomi yang diterima secara tradisional dan di bawah batasan model PF yang cenderung pada pembagian eksklusif antara tenaga kerja dan modal, sehingga memaksa solusi yang diusulkan dalam bentuk intervensi pasar yang tidak efisien dan bukannya proposal yang pro-pasar. Solusi yang melibatkan disinsentif kegiatan ekonomi dan redistribusi sumber daya yang sewenang-wenang oleh pemerintah terkait. Pajak tanah dianggap sebagai solusi (Smith 2007) sebagai:

"Sewa tanah dan sewa tanah biasa, oleh karena itu, mungkin, merupakan jenis pendapatan yang paling tahan untuk dikenakan pajak khusus. " ²⁷⁸

²⁷⁵ Bank Dunia (diakses pada 26/10/2023) <https://datos.bancomundial.org/>

²⁷⁶ hal. 207-208, Henry George memberikan solusi berdasarkan konsep: 'Tidak perlu menyita tanah - hanya perlu menyita tanah. sewa', yang menuntunnya untuk 'Menghapuskan semua pajak - kecuali pada nilai tanah'.

²⁷⁷ 'Reformasi pajak lingkungan di Eropa: implikasi terhadap distribusi pendapatan' ²⁷⁸ 'Reformasi pajak lingkungan di Eropa: implikasi terhadap distribusi pendapatan'

²⁷⁸ hal. 655, Trad. Lib. Penulis: 'Oleh karena itu, sewa tanah dan sewa tanah biasa mungkin merupakan jenis pendapatan yang paling baik untuk mendukung cukai'.

Pernyataan ini, yang dibuat dalam konteks ekonomi pertanian yang sangat menonjol, bagaimanapun juga mirip dengan pernyataan yang dibuat oleh Milton Friedman lebih dari 200 tahun kemudian dalam masyarakat di mana pertanian telah terdegradasi ke latar belakang, dengan mengatakan:

"Menurut saya [...] pajak yang paling buruk adalah pajak properti atas nilai yang belum ditingkatkan tanah, argumen Henry George" ²⁷⁹

Namun, solusi 'paling tidak buruk' seperti itu didasarkan pada intervensi pasar dan didukung oleh kriteria yang akan dengan mudah mengembangkan komponen sewenang-wenang yang tinggi pada kuantitas, tingkat referensi atau pengecualian. Masalahnya, setiap solusi yang tidak muncul dari definisi pasar akan menjadi solusi intervensionis yang keputusannya akan berada di tangan segelintir orang.

Dalam hal ini, dan mengingat ekspektasi populasi PBB bahwa pertumbuhan penduduk diperkirakan akan melambat ke tingkat 9,7 miliar orang pada tahun 2050 dan 10,4 miliar orang pada tahun 2150 dan 10,4 miliar pada tahun ²¹⁰⁰²⁸⁰, pertumbuhan harga tanah riil yang berasal dari dinamika populasi dapat diperkirakan sepanjang abad ini.

Kombinasi antara masalah kepemilikan dan distribusi pendapatan, bersama dengan masalah keberlanjutan planet yang telah dibahas pada bagian sebelumnya dan ketidakmampuan sektor publik untuk mendapatkan hasil yang sejalan dengan besarnya sumber daya yang diperolehnya dari sektor swasta, menimbulkan keprihatinan tentang kemungkinan menemukan tanggapan yang nyata. Situasi ini memunculkan pertanyaan-pertanyaan berikut:

1. Apakah kondisi kepemilikan lahan saat ini terkait dengan pertimbangan perlunya intervensi publik?
2. Dapatkah redefinisi VET mengarah pada peningkatan kondisi umum ekonomi secara berkelanjutan?

10.2. Efisiensi dan Kesetaraan

Kepedulian terhadap pemerataan merupakan isu sentral dalam pemikiran ekonomi (Okun 1975)²⁸¹, dasar dari masyarakat yang sejahtera, pembelaan terhadap intervensi publik, bekerja untuk mendukung kebijakan fiskal dan moneter serta regulasi. Pencarian untuk pembagian pendapatan dan kekayaan muncul sebagai tujuan yang dapat dipertimbangkan dengan berbagai cara, terutama karena konsep pemerataan adalah konsep yang dapat dipertimbangkan dengan berbagai cara.

²⁷⁹ Pidato Milton Friedman pada 'Americanism Educational League 51st Anniversary Dinner', Pasadena, CA, 6 Februari 1978.

Alejandro Segura de la Cal

Lihat: Hoover Institution: Friedman, Milton. Apakah Reformasi Pajak Mungkin Dilakukan? Penulis: "Menurut pendapat saya [...] pajak yang paling tidak buruk adalah pajak atas properti yang belum diperbaiki, argumen Henry George".

²⁸⁰ Lihat: data dari 'Revisi Prospek Populasi Dunia Tahun 2022', hasil yang dibahas dalam 'Ringkasan hasil'. Di sana dinyatakan: 'Proyeksi terbaru oleh PBB menunjukkan bahwa populasi global dapat tumbuh menjadi sekitar 8,5 miliar pada tahun 2030, 9,7 miliar pada tahun 2050, dan 10,4 miliar pada tahun 2100'.

²⁸¹ hal. 88, 'Meningkatkan Kesetaraan dalam Ekonomi yang Efisien'.

kesetaraan sangat berbeda tergantung pada kriteria pengukurannya. Dalam hal ini, pencarian terhadap kesetaraan kesempatan akan mengarah pada perbedaan hasil, sedangkan pencarian terhadap kesetaraan hasil tidak akan didukung oleh bentuk-bentuk kesetaraan lainnya. Hal ini dapat dimengerti karena kriteria kesetaraan dapat melibatkan distribusi faktor yang sangat berbeda yang mengarah pada hasil yang berbeda, terlebih lagi jika faktor-faktor tersebut tidak dapat diukur secara fisik atau terukur dengan jelas.

Sejarah ekonomi menunjukkan keprihatinan yang konstan terhadap ketidaksetaraan dalam masyarakat, (Smith 2007) mengamati perbedaan antara kaya dan miskin²⁸², (Ricardo 2010) mengamati kesengsaraan di berbagai belahan dunia dalam kebiasaan malas atau keburukan pemerintah²⁸³, (Marx dan Engels 2023) melihat kesengsaraan kaum proletar dalam ketergantungan pada majikannya²⁸⁴, atau (Marshall 1920) yang menyatakan bahwa "studi tentang kemiskinan adalah studi tentang penyebab kemerosotan sebagian besar umat manusia"²⁸⁵. Hal ini menjadi perhatian semua pemikir ekonomi, terlepas dari keterkaitannya dengan aliran pemikiran tertentu, seperti (Mises 2021) yang menyatakan bahwa "ketidaksetaraan pendapatan dan kekayaan merupakan ciri khas ekonomi pasar"²⁸⁶ atau (Sen 2000) yang melihat kemiskinan sebagai perampasan kapabilitas dasar²⁸⁷.

Dari sudut pandang yang lebih dekat, dalam pencarian kesetaraan ini, peran berbagai ekonom telah muncul yang telah berkontribusi dalam mengklarifikasi tidak hanya bahwa masyarakat saat ini tidak adil, tetapi juga tidak pernah adil. Hasil studi oleh (Stiglitz 2014)²⁸⁸ tentang distribusi kekayaan menunjukkan tingkat konsentrasi di mana 1% masyarakat memiliki lebih dari 30% kekayaan Amerika Serikat, sebuah situasi yang terjadi dalam konteks bukan pasar yang sedang dalam masa pertumbuhan awal, tetapi ekonomi kapitalis yang sudah matang yang seharusnya memiliki tingkat distribusi yang lebih tinggi. Hasil ini sejalan dengan kesimpulan selanjutnya dari (Piketty 2014), yang mengasumsikan bahwa konsentrasi modal lebih tinggi daripada pendapatan, mengembangkan hubungan antara keduanya selama bertahun-tahun, memperoleh kisaran di mana modal negara relatif terhadap pendapatan bergerak di antara minimum yang kadang-kadang jatuh di bawah 300% pada pertengahan abad ke-20 dan maksimum sekitar 700% yang terjadi pada awal abad ke-20 dan cenderung mencapai awal abad ke-21.²⁸⁹ Kekhawatiran

²⁸² Bab V, hal.64

²⁸³ Bab V, hal. 92

²⁸⁴ Dalam 'Prinsip-Prinsip Komunisme', IV 'Bagaimana Proletariat Berasal', hal. 96.

²⁸⁵ Bab I, § 1, hal. 7

²⁸⁶ p. 349

²⁸⁷ p. 114

²⁸⁸ Bab I, 'Masalah AS dengan 1 Persen', hal. 48.

yang disampaikan oleh (Milanovic 2020) dalam 'Kapitalisme dan Tidak Ada yang Lain' di mana situasi yang sama diekspos, di mana ia menambahkan kecenderungan untuk meningkatkan ketidaksetaraan dalam pendapatan dan kekayaan serta menghalangi mobilitas dalam hal peningkatan posisi sosial-ekonomi²⁹⁰.

Bagaimana mungkin, dengan sistem pajak yang bekerja dengan berbagai macam pajak di wilayah 40% dari pendapatan tahunan ekonomi (Spanyol, Italia, Jerman, Prancis, Inggris, Amerika Serikat, Jepang), ketidaksetaraan yang ditunjukkan dalam karya-karya yang dikutip di atas dapat dipertahankan? Bukankah masalah ketidaksetaraan seharusnya dapat diatasi dengan intervensi itu sendiri?

Di luar pencarian proposal kebijakan ekonomi, perlu dipertanyakan apakah dampak positif dari langkah-langkah kebijakan (Browning & Johnson 1984) (Woo 2020) lebih besar daripada dampak negatif (Lindbeck 1984) yang ditimbulkannya dalam bentuk kegagalan sektor publik (Cuadrado et al 2010). Berbeda dengan tindakan pencarian ekuitas lainnya, yang biasanya terkait dengan kebijakan fiskal, apa yang disajikan dalam makalah ini dalam bentuk definisi PF dan hak-hak kepemilikannya dikembangkan berdasarkan model yang netral terhadap tindakan kewirausahaan manusia, dalam arti bahwa keputusan investasi, produksi atau konsumsi tidak diubah oleh gangguan ekuilibrium pasar, sehingga bekerja di bawah kondisi efisiensi maksimum. Dasar-dasar yang disebutkan di atas menunjukkan bahwa ini adalah model yang adil pada dasarnya, karena semua warga negara memiliki hak yang sama atas planet ini, dan pada saat yang sama efisien, dengan tidak adanya intervensi dari keseimbangan alamiah pasar.

Dalam kaitannya dengan kesetaraan, hasil yang disajikan berkaitan dengan ukuran yang dipublikasikan oleh (Van Parijs 1997) dalam kaitannya dengan kebebasan²⁹¹, serta pendapatan dasar (Van Parijs dan Vanderborght 2006) dalam hal PF alam yang memungkinkan terciptanya pendapatan bagi masyarakat²⁹². Kesetaraan akses terhadap PF primer setara dengan kesetaraan dalam hubungan dengan lingkungan tempat kita hidup, yang memungkinkan setiap warga negara memiliki kemungkinan untuk menikmati PF tersebut. Mengingat bahwa biasanya kegiatan ekonomi perlu memiliki hak pribadi atas PF primer, setiap warga negara memperoleh bagiannya dari harga maksimum yang ditetapkan pasar untuk PF. Perlu dicatat bahwa warga negara itu sendiri dapat menaikkan harga faktor produksi dengan cara memperolehnya lebih mahal dari masyarakat, sehingga seluruh penduduk pada saat yang sama menjadi penghasil sewa faktor produksi dan sekaligus penerima apa yang mereka hasilkan. Kondisi di atas menyatukan kriteria efisiensi dan pemerataan dalam penggunaan PF alam dari visi keadilan distributif sebelum tindakan ekonomi, tidak begitu

²⁹⁰ p. 39

²⁹¹ Bab 1.8, 'Libertarianisme yang Sesungguhnya', hal.25

²⁹² Bab III, hal. 115, 'Kepemilikan bersama atas tanah'.

keadilan distributif dalam tindakan ekonomi seperti yang diperdebatkan (Rallo 2019) tentang hubungan Hayek dengan pendapatan dasar universal.

10.3. Peningkatan Pendapatan, Intervensi dan Faktor-faktor Produksi

Saat ini, banyak negara mengandalkan kebijakan fiskal untuk menghasilkan pendapatan guna menutupi pengeluaran mereka dalam rangka mempertahankan apa yang disebut sebagai model 'negara kesejahteraan'. Kebijakan fiskal mereka disusun berdasarkan jaringan pajak yang luas yang dikenakan pada berbagai kegiatan ekonomi, termasuk produksi, penggunaan faktor-faktor produktif, properti dan konsumsi. Seperti yang telah dibahas pada bagian sebelumnya, modifikasi hak milik berdasarkan apa yang disebut sebagai kriteria alamiah dari kepemilikan FP akan mengarah pada ketersediaan rente bagi seluruh masyarakat. Pada gilirannya, sewa ini dapat dipisahkan menjadi sewa yang diperoleh dari penggunaan ruang dan sewa yang berasal dari penjualan Materi Inert dalam perannya sebagai pencipta pasar.

Ketika mempertimbangkan pembentukan rente sebagai hasil dari penggunaan dan akuisisi sumber daya masyarakat, rente tersebut mewakili bagian aliquot dari semua orang dalam masyarakat, yang memungkinkan terjadinya efek redistribusi kekayaan alam yang berlawanan dengan peran kebijakan fiskal. Pada titik ini, penting untuk membandingkan dampak terhadap ekonomi dari penciptaan rente masyarakat melalui intervensi politik atau rente dari PF sebelum adanya tindakan manusia.

Untuk perbandingan antar elemen, format dari (George 2012)²⁹³ telah digunakan untuk mengetahui pengaruhnya terhadap lima atribut yang terkait dengan prinsip-prinsip umum perpajakan (Paniagua dan Navarro 2011)²⁹⁴, termasuk di dalamnya²⁹⁵:

- Ada tidaknya **kesewenang-wenangan** sebagai dasar keberadaan pajak, yang dapat dianggap terkait dengan prinsip kecukupan dan fleksibilitas dalam tujuan keseimbangan anggaran administrasi publik. Prinsip ini menentang penggunaan prinsip-prinsip yang didasarkan pada alasan dalam penentuan pajak atau pendapatan, yang bertentangan dengan keputusan sukarela dalam penerapan pajak dan jumlahnya. Tidak adanya kesewenang-wenangan dapat dianggap sebagai atribut positif.

²⁹³ hal. 209-217, ia mempelajari dalam klasifikasinya tentang 'Kanon perpajakan' dampak pajak terhadap empat hal yaitu: produksi, kemudahan dan biaya penagihan yang rendah, kepastian penagihan dan yang terakhir, kesetaraan

²⁹⁴ p. 17-21, yang membahas tentang 'Persyaratan atau prinsip-prinsip umum perpajakan' termasuk: prinsip kecukupan dan fleksibilitas, prinsip kesederhanaan administrasi, prinsip efisiensi, dan prinsip keadilan.

²⁹⁵ Poin-poin yang dibahas menganalisis atribut kesewenang-wenangan, kesederhanaan, kepastian, redistribusi, dan efisiensi, yang sedikit berbeda dari yang dikemukakan oleh penulis karena dianggap lebih mencerminkan tujuan dari makalah ini.

- **Kesederhanaan** dalam pemungutannya berdasarkan prinsip kesederhanaan administratif, yang terkait dengan elemen-elemen seperti kemudahan penghitungan jumlah, tidak adanya pengecualian, atau keekonomisan pemungutan. Kesederhanaan dianggap sebagai atribut positif.
- **Kepastian** penagihan, juga terkait dengan prinsip kesederhanaan administrasi. Kepastian yang memungkinkan administrasi dan pasar untuk membuat keputusan berdasarkan kriteria pengetahuan dan mengambil tindakan dengan pandangan ke depan. Atribut yang dapat diamati dari sudut pandang pengumpulan pendapatan, karena jumlah total yang dihasilkan, serta dari sudut pandang wajib pajak, karena perkiraan jumlah partisipasinya. Adanya kepastian yang dinilai sebagai atribut positif.
- **Redistribusi** sebagai fungsi sosial yang terkait dengan prinsip keadilan dalam distribusi pendapatan masyarakat. Ditafsirkan berdasarkan prinsip kemampuan membayar, yang menyiratkan bahwa agen dengan aktivitas ekonomi yang lebih besar menyumbangkan lebih banyak pendapatan ke sumber daya masyarakat. Efek redistribusi yang lebih besar dipandang positif.
- Prinsip **efisiensi** dalam pengaruhnya terhadap harga relatif dari kedua PF dan transfernya ke barang dan jasa konsumen akhir. Yang paling efisien dianggap sebagai yang tidak mengubah perilaku pasar dalam tindakan bebas semua individu. Efisiensi yang lebih besar dianggap positif bagi perekonomian.

Perbedaan perilaku pajak yang paling luas dan pendapatan dari faktor-faktor produksi dalam masyarakat dapat diamati, dan untuk tujuan ini, hubungan atribut yang disebutkan dengan angka-angka pajak berikut ini dipelajari di bawah ini:

- Pajak progresif atas pendapatan tenaga kerja
- Pajak tetap atas penghasilan yang diperoleh
- Pajak keuntungan modal
- Pajak pertambahan nilai atas penjualan
- Pajak atas perdagangan internasional
- Pajak kekayaan

Pajak progresif atas penghasilan yang diperoleh muncul dalam bentuk pajak sewenang-wenang di mana otoritas pajak menentukan keberadaan pajak dan

kurung dan jumlahnya, dapat memodifikasi elemen-elemen tersebut sesuai dengan kebijaksanaannya. Dalam hal kesederhanaan, penentuan jumlah pajak membutuhkan kuantifikasi basis pajak, pengurangan dan tunjangan yang ada, dan penerapan tarif pajak yang berbeda untuk kelompok pendapatan yang berbeda, dengan variasi yang besar dalam tarif rata-rata dan tarif marginal seiring dengan pertumbuhan pendapatan. Meskipun jumlah pajak dapat diperkirakan, hal ini sangat dipengaruhi oleh perubahan dalam perekonomian karena progresivitasnya sendiri, variasi dalam fungsi pasar akan berdampak pada tingkat marginal yang lebih tinggi.

Dari sudut pandang redistributif pajak, progresivitas mencapai hal ini secara efektif, yaitu pendapatan yang lebih tinggi yang terkait dengan kemampuan membayar yang lebih besar menghasilkan kontribusi yang lebih tinggi. Akhirnya, pada tingkat efisiensi, pajak bertindak sebagai disinsentif untuk bekerja, yang menyiratkan bahwa ketika aktivitas tenaga kerja meningkat, proporsi pendapatan yang diperoleh pekerja menurun.

Pajak tetap atas penghasilan yang diperoleh juga bersifat sewenang-wenang berdasarkan kriteria yang sama dengan yang ditetapkan untuk pajak progresif. Namun, adanya tarif pajak tunggal dan tidak adanya tanda kurung berkontribusi pada kesederhanaannya, sementara pada saat yang sama lebih pasti dalam jumlahnya. Efek redistributifnya berkurang karena memberikan perlakuan pajak yang sama kepada semua individu tanpa memandang kemampuan membayar mereka, baik secara horizontal maupun vertikal. Dan pada tingkat efisiensi, meskipun mengurangi insentif untuk bekerja karena mengurangi jumlah bersih yang akan diperoleh dari pajak, dampaknya lebih kecil dibandingkan dengan pajak progresif karena tidak meningkatkan efek disinsentif seiring dengan meningkatnya pendapatan tenaga kerja.

Pendapatan modal, dalam definisinya sebagai pajak, tunduk pada efek kesewenang-wenangan yang sama dengan pajak sebelumnya; namun, dapat dianggap bahwa, karena kemudahan pergerakan modal, saat ini dikondisikan oleh kesewenang-wenangan pasar nasional secara keseluruhan. Ini adalah pajak dengan sedikit atau tanpa progresivitas, yang juga memiliki keuntungan karena sebagian dibebankan kepada perusahaan sebagai pembayar pajak utama. Mengingat bahwa modal lebih terkonsentrasi daripada tenaga kerja, pajak ini dikaitkan dengan tingkat redistribusi yang tinggi, sementara pada saat yang sama pajak ini sangat tidak efisien dalam hal efisiensi karena menghambat investasi, dan oleh karena itu menghasilkan efek pada ekonomi dalam jangka menengah dan panjang. Mobilitas modal yang disebutkan di atas menyebabkan tarif pajaknya tunduk pada kriteria internasional, yang meningkatkan persaingan dan membatasi pertumbuhan tarifnya, yang akan menjadi lebih tidak efisien.

Adapun **pajak** penambahan **nilai atas penjualan**, pajak konsumsi, kesewenangan tercermin dalam karakter perpajakannya, kurangnya kesederhanaan dalam keberadaan

tarif pajak yang berbeda untuk item yang berbeda, kepastiannya terkait dengan kebiasaan pasar, bervariasi sesuai dengan variasi konsumsi baik pada tingkat total maupun tersegmentasi berdasarkan tarif pajak. Sebagai contoh, pergeseran konsumsi dari produk umum ke produk kebutuhan pokok karena pengaruh siklus ekonomi.

Dari sudut pandang redistributif, pajak pertambahan nilai atas penjualan dikaitkan dengan konsumsi, sehingga tidak bergantung pada pendapatan atau kekayaan wajib pajak, tetapi pada keputusan konsumsinya. Dan terakhir, dari segi efisiensi, pajak pertambahan nilai atas penjualan berpengaruh baik pada keputusan konsumsi dengan menaikkan harga barang, maupun pada keputusan produksi dengan mengurangi laba bersih dari penjualan, memisahkan biaya untuk konsumen dari pendapatan perusahaan.

Kelima adalah **pajak perdagangan internasional**, terutama dalam bentuk tarif impor. Pajak ini juga tunduk pada kesewenang-wenangan dalam peran perpajakannya. Dalam hal kesederhanaan, penerapan tarif tertentu tergantung pada kriteria seperti jenis barang atau asalnya membuatnya menjadi pajak yang kompleks. Pajak ini memiliki tingkat kepastian yang relatif rendah dalam hal ketergantungannya pada pasar global dan aktivitas bisnis domestik. Dari sudut pandang redistributif, pajak ini bergantung pada tujuan impor dan tarif yang ditetapkan untuk setiap barang, sehingga tidak selalu dikaitkan dengan tingkat redistribusi yang sangat tinggi dibandingkan dengan pajak-pajak lainnya. Terakhir, pada tingkat efisiensi, pajak ini mengubah keseimbangan pasar dan kondisi di mana aktivitas bisnis domestik menguntungkan.

Pajak terakhir yang dianggap signifikan untuk makalah ini adalah pajak **kekayaan**, yang ada di Spanyol, meskipun tidak ada di sebagian besar negara maju lainnya di Eropa dan seluruh dunia. Pajak ini mempertahankan kondisi sewenang-wenang dari pajak-pajak lainnya, yang menambah kerumitan penghitungan kekayaan setiap individu. Mengingat bahwa di Spanyol, pajak ini mempengaruhi sejumlah kecil orang dalam bentuk perkebunan terbesar, maka pajak ini dapat dianggap memiliki kepastian yang lebih besar daripada pajak lainnya. Pajak ini memiliki kapasitas redistribusi yang tinggi dalam dampaknya terhadap kelompok-kelompok yang memiliki sumber daya yang lebih besar, serta kapasitas untuk memajaki semua kekayaan mereka terlepas dari apakah kekayaan tersebut digunakan (yang akan menghasilkan pendapatan modal) atau tidak. Dalam hal efisiensi, pajak ini menghasilkan efek pengusiran individu dengan kekayaan tinggi sementara pada saat yang sama menghambat penciptaan kekayaan.

Selain pajak-pajak tersebut, terdapat peran **pajak tanah yang** awalnya dirumuskan oleh (George 2012)²⁹⁶. Namun, karena ini adalah pajak yang berlaku untuk elemen-elemen yang nilainya berubah-ubah oleh pasar, penentuannya menjadi tunduk pada aturan atau kriteria penilaian yang ada, sebuah aspek yang tidak menghilangkan kemungkinan ketidaksesuaian dan kebutuhan untuk mengarbitrasikan solusinya. Berkenaan dengan kesederhanaannya, ini membutuhkan penentuan nilai semua aset real estat di tingkat individu, sambil memisahkan nilai yang terkait dengan tanah dari nilai yang bergantung pada investasi yang dilakukan. Jumlahnya tergantung pada penilaian aset, yang cenderung stabil dari waktu ke waktu, tetapi harus ditentukan secara terus menerus berdasarkan kriteria pasar. Dalam hal kombinasi efek redistributif dan efisiensinya, pajak ini menentang karakter yang sangat tidak efisien dari semua pajak dengan mengutamakan pengembangan penggunaan lahan yang paling efisien dan pada saat yang sama menghasilkan pendapatan bagi mereka.

Setelah menganalisis angka-angka pajak utama, tinggal membandingkan sewa ruang dan Inert Matter sebagai pendapatan dari penggunaan pribadi PF masyarakat.

Sewa ruang dihasilkan sebagai hasil dari aksi pasar, dengan penggunaan yang memberikan nilai tertinggi pada ruang yang mendapatkan haknya. Nilainya ditentukan secara eksklusif oleh kriteria pasar, yang menghilangkan kebutuhan untuk menentukannya melalui elemen tertentu dalam bentuk tarif atau penilaian eksternal. Karena ini adalah kontrak antara perusahaan sebagai penyedia ruang dan penyewa, penggunaannya dijamin dalam persyaratan yang disepakati dan jumlah yang harus dibayar dapat dianggap pasti dan stabil. Dalam hal redistribusi, seperti yang ditunjukkan di atas, jumlahnya ditentukan oleh penggunaan terbaik dari ruang tersebut, yang menyiratkan pendapatan yang lebih tinggi karena suatu kegiatan dapat memanfaatkannya dengan lebih baik. Aspek terakhir ini, pada gilirannya, terkait dengan efisiensi dalam pasar yang kompetitif di mana pasar memaksimalkan penggunaan faktor produksi.

Sewa Inert Matter juga dihasilkan oleh aksi pasar, menghilangkan kesewenangan-wenangan dalam menghasilkan pendapatan masyarakat. Penentuannya sama sederhananya melalui pembentukan harga alami. Kepastiannya dapat dianggap lebih rendah daripada sewa ruang, karena dapat bergantung pada keputusan konsumsi pasar, pada harga yang disepakati, serta pada keterbatasan penciptaan pasar. Pada tingkat redistribusi dan efisiensi yang telah dibahas sebelumnya, sistem ini menggabungkan pembentukan sewa maksimum dengan efisiensi pasar maksimum.

²⁹⁶ Informasi lebih lanjut mengenai pajak tanah dapat ditemukan dalam (Gunnison Brown 1924).

Hal ini akan tetap menghargai rente yang dihasilkan dalam penciptaan pasar oleh makhluk hidup, misalnya dalam bentuk menangkap ikan di alam liar. Elemen yang tunduk pada kondisi yang serupa dengan yang ditunjukkan untuk Materi Inert dalam hal hubungannya dengan atribut yang berbeda.

Penilaian hubungan atribut-atribut yang ditunjukkan dengan masing-masing pajak dan sewa yang diteliti ditunjukkan secara visual pada Gambar 50. Pada tingkat kesewenang-wenangan, konsep pajak dikaitkan dengan kebutuhan untuk menengahi kegagalan pasar, yang selalu menyiratkan tingkat yang tinggi. Terhadap hal ini, penghapusan kegagalan pasar dalam distribusi kekayaan dalam penggunaan kekayaan alam secara umum dipertimbangkan. Sehubungan dengan kolom redistribusi, seperti yang diharapkan, semua pajak dan sewa memiliki efek positif di sini. Akhirnya, pada tingkat efisiensi, semua penggunaan pro-pasar dikaitkan dengan konsep efisiensi, sementara semua gangguan pasar secara umum merupakan hambatan bagi perilaku memaksimalkan efisiensi dari ekonomi bebas; pajak tidak bisa netral terhadap aktivitas ekonomi manusia.

	Arbitrariedad	Sencillez	Certidumbre	Redistribución	Eficiencia
Renta del trabajo - Progresivo	○	○	○	●	○
Renta del trabajo - Fijo	○	●	●	●	○
Renta del capital	○	●	○	●	○
Valor añadido sobre ventas	○	○	○	●	○
Comercio internacional - Importaciones	○	○	○	●	○
Impuesto sobre el patrimonio	○	○	●	●	○
Impuesto sobre la tierra	●	○	●	●	●
Renta del espacio	●	●	●	●	●
Renta de la materia inerte	●	●	●	●	●

Gambar 50: Atribut-atribut dari berbagai pajak dan pendapatan yang diteliti sehubungan dengan kriteria yang dianalisis dalam penelitian ini, dengan hal-hal berikut ini dianggap positif: tidak adanya kesewenang-wenangan, kesederhanaan dalam pemungutannya, kepastian dalam jumlahnya, efek redistribusi sebagai indikator pemerataan, dan efisiensi dalam dampaknya terhadap perekonomian. Sangat positif - Positif - Negatif ○ Sangat negatif Sumber: elaborasi sendiri berdasarkan format Lindy Davies²⁹⁷

Terakhir, perlu disebutkan kondisi dunia yang terstruktur atas dasar negara-negara yang mempromosikan solusi pajak yang berbeda, sehingga di seluruh dunia

²⁹⁷ Lihat: 'Understanding Economics' yang diterbitkan oleh Lindy davies di henrygeorge.org.

Keputusan mengenai penerapan/modifikasi pajak serta evolusi terhadap model pendapatan akan memiliki efek yang mengganggu terhadap keseimbangan pasar di tingkat nasional dan internasional serta pada basis antar waktu. Kriteria efisiensi sangat penting dalam memaksimalkan aktivitas ekonomi saat ini dan juga meningkatkan aktivitas di masa depan.

10.4. Kesimpulan

Tindakan publik memainkan peran penting dalam masyarakat maju saat ini, di mana ekonomi pasar diintervensi oleh seperangkat alat dalam bentuk pendapatan publik, pengeluaran publik, dan peraturan yang berusaha memperbaiki apa yang disebut sebagai kegagalan pasar. Dalam kondisi seperti ini, salah satu fokus utamanya adalah konsentrasi pendapatan dan kekayaan yang cenderung terjadi di pasar bebas saat ini.

Perumusan PF alam menyajikan cara baru untuk menghasilkan rente bagi masyarakat yang mengarah pada efek redistribusi pendapatan yang berdampak pada semua warga negara secara setara. Situasi ini dikembangkan dalam bab ini dengan mengkonfrontasikan konsep dasar efisiensi dan pemerataan analisis ekonomi, serta dengan mengembangkan dampak solusi yang diusulkan dibandingkan dengan pajak-pajak utama yang ada di pasar, yang memungkinkan kita untuk melihat perilaku yang jauh lebih baik dari model pendapatan berbasis pasar.

Halaman yang sengaja dikosongkan

11. TINDAKAN MANUSIA YANG BERKELANJUTAN

Prakseologi²⁹⁸ adalah titik awal untuk semua pekerjaan yang dilakukan, elemen-elemen mazhab ekonomi Austria seperti subjektivisme, individualisme metodologis, tatanan spontan, atau konsepsi wirausahawan kreatif membentuk seperangkat dasar untuk memahami kekuatan-kekuatan yang digunakan untuk membingkai studi manusia dalam ilmu ekonomi. Setiap tindakan manusia mengarah pada gangguan keseimbangan pasar ekonomi yang terus berubah, di mana berbagai agen berusaha untuk mendapatkan keuntungan dari aktivitas mereka. Dengan cara yang sama seperti tindakan manusia menyebabkan perubahan ekosistem di mana mereka terjadi, memodifikasi keseimbangan sebelumnya dalam evolusi dinamis lainnya, dalam hal ini kondisi kehidupan.

Ketika melihat pasar bersama dengan ekosistem, muncul konflik di mana pertumbuhan pasar yang berkelanjutan diupayakan dalam kondisi dinamis dari aktivitas manusia pada saat yang sama dengan pemeliharaan kondisi kehidupan manusia sebagai konsep keberlanjutan yang statis. Tindakan manusia dibingkai dalam bidang tindakan yang terbatas seperti Planet Bumi, di mana tidak hanya ada keterbatasan sumber daya yang tersedia dalam bentuk kelangkaan, tetapi pada saat yang sama juga ada

²⁹⁸ Lihat (Mises 2021), yang didefinisikan sebagai 'teori umum tentang tindakan manusia', hlm. 4.

Situasi ekosistem yang dinamis di Bumi ini tidak selalu menyiratkan kondisi negatif, namun menimbulkan ketidakpastian tentang kapasitas Manusia untuk beradaptasi dengan kehidupan dalam kondisi yang berbeda dengan yang ada saat ini, sebuah situasi yang mengarah pada studi tentang peran tindakan manusia yang berkelanjutan sebagai sebuah konsep yang mencakup preferensi untuk stabilitas kondisi kehidupan dimana kita berada; tindakan manusia yang berkelanjutan mempertimbangkan pemahaman tentang dinamika pasar di bawah tindakan manusia dan memasukkan harapan stabilitas kondisi ekosistem. Hal ini sekarang juga dapat dipahami sebagai konsep tindakan manusia di Bumi yang tidak hanya menyajikan kendala ekonomi alokasi PF sebagai sumber daya terbatas yang statis, tetapi juga menambahkan modifikasi ekosistem sebagai elemen dinamis yang mengubah tindakan manusia di masa depan.²⁹⁹

Masalah utama dengan pertimbangan tindakan manusia yang berkelanjutan terkait dengan fakta bahwa keberlanjutan tidak diproduksi sebagai datum objektif, tetapi ditunjukkan sebagai konsep subjektif dan dapat ditafsirkan di mana keputusan harus dibuat, yang menyiratkan pengenalan komponen sewenang-wenang dalam model ekonomi yang terkait dengan kebebasan pasar.

Kondisi tindakan manusia yang berkelanjutan ini, bersama dengan perlakuan terhadap PF dalam bab-bab sebelumnya, menyiratkan pertimbangan prakseologi dari teori ekonomi Austria bersama dengan dasar-dasar Georgian tentang kepemilikan bersama atas bumi, yang ditambahkan dengan pertimbangan dinamis dari ekosistem. Semua elemen ini bersama-sama mengarahkan saya untuk mempelajari hubungan pemikiran ekonomi dengan apa yang dinyatakan dalam karya tersebut, termasuk elemen-elemen seperti perumusan neoklasik dari fungsi produksi yang mendukung analisis kelembagaan, struktur akuntansi atau identifikasi PF dalam aktivitas bisnis, serta penciptaan pasar ganda di ruang angkasa dengan tujuan menyatukan kriteria yang terkait dengan keamanan-keluarga dari rumah manusia dengan yang terkait dengan profitabilitas-risiko pasar.

²⁹⁹ Konsep tindakan manusia yang berkelanjutan menyiratkan pengetahuan tentang ekosistem dan pengambilan keputusan untuk adaptasi ekosistem terhadap preferensi manusia, yang berarti bahwa konsep keberlanjutan dikaitkan dengan kondisi terbaik untuk kinerja kehidupan manusia di lingkungan tertentu, yang menyiratkan aktivitas untuk memodifikasi lingkungan dalam mencari kondisi tersebut. Hal ini dapat dicontohkan dalam kasus kehidupan di Mars atau

11.1. Pendahuluan

Dihadapkan dengan jalan perbudakan yang dilalui oleh negara-negara maju, serta "Anda tidak akan memiliki apa-apa dan Anda akan bahagia"³⁰⁰ sebagai ekspektasi tatanan sosial yang dipaksakan oleh diri sendiri, ada kebutuhan untuk mencari alternatif yang memperhitungkan sifat-sifat unik manusia dan cara kita berhubungan dengan lingkungan tempat kita hidup. Untuk tujuan ini, adalah mungkin untuk mengambil subjektivisme sebagai titik awal metodologis (Huerta de soto 2002)³⁰¹ dalam konsepsi individu sebagai aktor kreatif, dan menggabungkannya dengan pembelaan terhadap penghormatan terhadap kepentingan bersama dalam penciptaan pasar dan distribusi rente. Untuk merumuskan alternatif tersebut, konsep-konsep berikut yang dianalisis dalam tulisan ini telah dipertimbangkan:

1. Definisi dari PF, Ruang, Materi Inert, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja dan Modal, serta rente dan Fungsi Produksi.
2. Perbedaan dalam hal hak-hak orang perseorangan dan badan hukum atas FP Space untuk ketersediaan rumah.
3. Relokasi PF dalam Laporan Keuangan badan hukum, sebagai implementasi dari perubahan fungsi produksi.
4. Pembatasan jumlah pasokan berkelanjutan FP Inert Matter dalam berbagai bentuknya sebagai elemen penciptaan pasar.

Untuk itu perlu ditambahkan konsep tambahan berupa jalur kebebasan, yaitu distribusi rente yang dihasilkan oleh PF primer kepada semua individu dalam masyarakat. Dengan cara ini, setiap individu menerima kompensasi dari masyarakat atas pengalihan hak untuk menggunakan ruang atau sumber daya alam lainnya kepada pihak ketiga.

Segala sesuatu yang dirumuskan hingga saat ini mengarah pada konfrontasi antara konsepsi saat ini yang menjadi dasar tatanan ekonomi dan yang disusun dalam dokumen tentang hak-hak properti PF. Konfigurasi sosio-ekonomi saat ini³⁰², yang diwarisi dari generasi sebelumnya, membentuk lingkungan di mana semua warga negara telah membuat keputusan hingga saat ini, di bawah tangan tak terlihat yang secara umum tidak terlihat yang menerima perlakuan tidak setara atas akses ke PF yang memungkinkan pengembangan proyek kehidupan masing-masing individu. Akses yang tidak setara ini dapat dilihat di tingkat pribadi di

³⁰⁰ (Auken 2016) Auken menerbitkan dengan nada yang sama pada tanggal 31 Oktober 2019: 'Seperti inilah tahun 2030 jika kita memenangkan perang melawan perubahan iklim'. Konsep ini disertakan dalam pengantar video: '8 prediksi untuk dunia pada tahun 2030' yang dipublikasikan di saluran YouTube World Economic Forum pada 6 Maret 2017.

³⁰¹ Bab I, 'Metode', hal. 27

³⁰² Lihat (Niño Becerra 2020) hal. 22, sebagai elemen fundamental dari filosofi kapitalisme manusia memiliki seluruh alam di hadapannya dan dapat mengekstraksi dari alam tersebut segala sesuatu yang dapat ia ubah dengan kerja kerasnya'.

distribusi kepemilikan yang berbeda dari PF yang tidak diproduksi, serta dalam kapasitas sewenang-wenang negara untuk mengintervensi keputusan pribadi setiap individu, sebuah intervensi yang saat ini mencakup baik PF yang tidak diproduksi maupun yang merupakan hasil dari tindakan manusia.

Menghadapi situasi ini, model yang diusulkan dalam penelitian ini dikaitkan dengan definisi liberalisme (Benegas Lynch 2015) sebagai:

"Rasa hormat yang tidak terbatas terhadap proyek kehidupan orang lain."³⁰³

Model yang didasarkan pada fungsi alamiah pasar, yang didasarkan pada prinsip-prinsip: kebebasan individu, timbal balik, akses yang sama terhadap PF yang tidak diproduksi dan kepemilikan pribadi atas barang yang diproduksi. Namun, prinsip-prinsip ini saat ini tidak dipatuhi, karena di satu sisi, batasan kepemilikan pribadi mencakup barang-barang alami yang dianggap milik seluruh masyarakat, dan di sisi lain, intervensi negara dalam perekonomian terjadi di bawah kondisi non-timbal balik³⁰⁴, bahkan membatasi kondisi kepemilikan pribadi atas barang yang diproduksi.

Jika apa yang ditunjukkan dalam dokumen ini adalah kondisi yang lebih baik bagi masyarakat, masalahnya terletak pada kapasitas untuk berpindah dari kondisi saat ini ke kondisi yang diusulkan, dimulai dari tingkat penghormatan maksimum terhadap kontrak yang diperoleh dalam kondisi pasar yang ada pada waktu tertentu. Mendefinisikan kondisi transisi yang memungkinkan pengurangan kesewenang-wenangan secara progresif di pasar dan oleh karena itu meningkatkan efisiensi dengan efek menguntungkan bagi masyarakat secara keseluruhan. Dihadapkan pada kriteria bahwa tanah mungkin telah diambil alih dari masyarakat oleh sistem yang berlaku (Proudhon 1983)³⁰⁵, tindakan arbitrase yang berusaha untuk mengurangi kerusakan yang dihasilkan dengan produksi kerusakan lain dalam arah yang berlawanan harus dihindari, dengan menghilangkan dari kemungkinan-kemungkinan tindakan konsep pengambilalihan paksa oleh masyarakat terhadap barang-barang sebelum tindakan manusia yang saat ini berada di tangan pribadi.

11.1.1. The Plain Limited

Tanah dataran tanpa batas³⁰⁶ yang dicontohkan oleh Henry George pada tahun 1879 kini menjadi rumah bagi populasi lima kali lebih besar³⁰⁷ daripada yang menghalangi kita untuk mempertimbangkan munculnya

³⁰³ Dikumpulkan dalam publikasi Alberto Benegas Lynch tahun 2015 yang mengacu pada publikasi penulis yang sama 'Liberalism for Liberals' oleh Emecé Editores pada tahun 1986.

³⁰⁴ Lihat di sini kontribusi dari (Rothbard 2021) dan kutipannya dari De Jouvenel, hal. 42, 'Apakah itu sosialis atau bukan, kekuasaan harus selalu berperang dengan otoritas kapitalis dan selalu berusaha melucuti kapitalis dari kekayaan yang mereka kumpulkan. Dengan melakukan hal itu, ia mematuhi hukum alam.'

³⁰⁵ Bab 2.3, hal. 77

³⁰⁶ (George 2012) Bab XIX, hal.122, 'Dataran Tanpa Batas'.

³⁰⁷ Dari sekitar 1,5 miliar orang di dunia menjadi lebih dari 8 miliar.

Penjajah pertama, pada saat yang sama, semua aset alam telah memiliki pemilik, yang berarti telah dikapitalisasi oleh individu, perusahaan, atau institusi. Keterbatasan ruang di Bumi tidak memungkinkan sekelompok orang untuk menjajah lahan baru untuk mengembangkan kehidupan mereka, sebuah kondisi yang mengubah mereka menjadi orang-orang yang hanya memiliki waktu untuk bekerja di planet yang bukan miliknya. Meskipun tanahnya tetap sama dengan yang dulu, lahan-lahan tersebut menjadi lebih berharga bagi masyarakat karena menjadi bagian dari pasar yang lebih ramai dan kompleks, sebuah peningkatan nilai yang diperkirakan akan terus berlanjut seiring dengan meningkatnya populasi dunia dan spesialisasi aktivitas manusia.

Di bawah tatanan sosial ini hidup jutaan manusia³⁰⁸ yang hanya memiliki tenaga kerja tidak terampil untuk bertahan hidup, tidak hanya mesin dan teknologi yang merupakan milik orang lain di dunia, tetapi juga semua sumber daya alam, yang berarti mereka harus menukarkan tenaga kerja mereka untuk mendapatkan akses ke barang-barang alam yang tidak diproduksi orang lain. Situasi ini membuat mereka hidup dengan cara yang relatif asing dengan pasar internasional, dalam ekonomi informal yang membatasi akses mereka terhadap keuntungan dari kompleksitas globalisasi (Soto 2000) dalam lingkaran setan di bawah lembaga-lembaga yang bertentangan dengan kebebasan pasar (Acemoglu dan Robinson 2023).

Dapat dilihat bagaimana konflik sosial tidak terjadi dalam hubungan antara PF klasik kapital dan tenaga kerja (Marx 2014), tetapi dalam hubungan antara PF alam dan kapital. Pertimbangan alam sebagai barang modal yang dijelaskan Marx dalam 'Proses akumulasi kapital' mengindikasikan hal tersebut:

"...] perampasan properti feodal dan klan menjadi properti pribadi modern, yang disempurnakan dengan terorisme terang-terangan, merupakan metode yang sangat indah dari akumulasi asli".³⁰⁹

Pada apa yang telah saya sertakan sebelumnya:

"Kemajuan abad ke-18 terungkap dalam kenyataan bahwa sekarang hukum itu sendiri adalah menjadi kendaraan untuk pencurian tanah rakyat [...]"³¹⁰

Berbeda dengan aspek-aspek lain dari karyanya, seperti teori nilai dan konflik kapital-buruh, yang kemudian dibantah oleh pemikiran ekonomi, studi yang ia lakukan tentang pertimbangan PF Alam sebagai PF Kapital dari perspektif historis sebagian mempertahankan keabsahannya di bawah pertimbangan-pertimbangan yang disajikan di sini.

³⁰⁸ Lihat 'Piecing Together The Poverty Puzzle, Poverty and Shared Prosperity 2018' dari Kelompok Bank Dunia yang mengindikasikan bahwa

10% populasi dunia hidup dengan pendapatan kurang dari \$1,90 per hari pada tahun 2011

³⁰⁹ Bagian VII, Bab XXIV, hal.333

³¹⁰ Bagian VII, Bab XXIV, hal.325

Elemen-elemen ini sejalan dengan apa yang telah dijelaskan pada bab lima, di mana kita dapat kembali ke sosok Grotius pada paruh pertama abad ke-17, yang mengambil konsepsi tanah sebagai milik bersama (Grotius 1925):

"Udara dan tanah adalah milik bersama manusia, di mana seseorang dapat memperbesar rumahnya sedemikian rupa dengan tidak mengambil hak milik orang lain dan dengan kekerasan "³¹¹.

Perdebatan mengenai kepemilikan tanah telah mendapatkan perhatian dalam beberapa dekade terakhir dengan kontribusi seperti dari (Steiner 2005) dalam 'Keadilan Teritorial' yang mempertahankan perlakuan terhadap tanah sebagai barang modal, seperti yang ditunjukkan oleh persepsi bahwa kepemilikannya merupakan tanggung jawab kepada masyarakat. Risse (2009) dalam konsepsinya tentang 'Kepemilikan Bersama atas Tanah' mengusulkan sebuah model yang dimulai dari tatanan global yang ada (Pogge 2009) dengan konsepsi properti yang dimulai dari konsep yang dapat dianggap sebagai konsep filosofis tentang hubungan manusia dengan tanah, namun sulit untuk direalisasikan.

Dari apa yang telah dikerjakan di sini, ini bukan masalah kepemilikan yang setara, bersama atau individu (Álvarez 2010), tetapi lebih pada konsep PF Alam sebagai barang yang sudah ada sebelum tindakan ekonomi, yang, begitu mulai berpartisipasi sebagai PF dalam ekonomi, menerima rente, yang dalam hal ini, adalah milik manusia secara keseluruhan. Sebuah konsepsi yang memungkinkan untuk memaksimalkan penggunaan PF Alam secara efisien di bawah kondisi pasar, tidak hanya mencapai sewa minimum untuk masyarakat, tetapi juga memaksimalkan sewa ini.

11.2. Jalan menuju kebebasan

Hayek menerbitkan karyanya 'Road to Serfdom' pada tahun ¹⁹⁴⁴³¹² pada tahap akhir Perang Dunia Kedua, di bawah tesis ketidakcocokan antara kebebasan dan model totaliter. Seperti yang dinyatakan dalam judulnya, buku ini mencerminkan kecenderungan terhadap pembatasan kebebasan yang didasarkan pada reduksi pasar dan dengan demikian menuju model penghambaan terhadap pemerintah penguasa yang seharusnya mencari kebaikan bersama. Delapan puluh tahun setelah penerbitan karya tersebut, efek sebaliknya dapat dilihat dalam pemikiran masyarakat; konsep kebebasan individu telah diturunkan ke latar belakang di banyak negara demi mengejar kebaikan bersama, sebuah tujuan yang telah digerakkan oleh masyarakat dengan memberikan tingkat yang lebih tinggi dari kebebasan individu.

³¹¹ Bab 1, hal. 53

³¹² (Hayek 2020)

kekuasaan politik kepada perwakilan masyarakat sehingga merugikan insentif untuk aktivitas individu.

Pasar mewakili pencarian semua individu untuk meningkatkan kondisi kehidupan mereka; pasar merupakan tempat di mana pertukaran yang lebih disukai oleh kedua belah pihak terjadi. (Smith 2001) menganggap bahwa pertukaran yang didasarkan pada pencarian yang lebih disukai ini menggerakkan tangan tak terlihat yang memandu masyarakat ke arah peningkatan kondisi kehidupan manusia secara umum.³¹² Keterbatasan pasar menyiratkan penyerahan kapasitas pengambilan keputusan individu kepada lembaga-lembaga yang memutuskan untuk kepentingan semua warga negara, suatu tindakan yang tidak hanya melibatkan penyerahan pengambilan keputusan, tetapi juga penyerahan insentif individu untuk berpartisipasi dalam pasar. Intinya adalah bahwa dengan tidak adanya insentif, kita dapat mengharapkan pengurangan kontribusi setiap individu ke pasar dan dengan demikian distribusi barang dan jasa yang lebih kecil. Situasi ini hanya akan menjauhkan masyarakat dari kebaikan bersama yang diharapkan oleh setiap individu untuk masyarakat secara keseluruhan.

Dalam hal ini, tangan tak terlihat Adam Smith masih relevan, karena ini tidak lain adalah representasi dari tindakan manusia dalam lingkungan di mana ia dapat bertindak. Hal ini akan mengarah pada tingkat pertukaran maksimum dalam lingkungan tanpa intervensi apa pun, tetapi juga akan mengarah pada tingkat pertukaran terbaik dalam lingkungan yang dibatasi. Tangan tak terlihat menunjukkan dirinya bahkan dalam situasi di mana pasar sangat diintervensi. Contoh tradisionalnya adalah penjara, di mana tembakau secara tradisional menjadi alat tukar, atau halaman sekolah di mana alat tukarnya adalah kartu perdagangan, lencana, atau barang fashion lainnya. Dua contoh yang sangat terbatas di mana alokasi awal faktor-faktor diatur ulang menuju optimal yang disepakati oleh para pelaku, tetapi di mana objek dan alat tukar tiba melalui pasar eksternal yang memfasilitasi mereka dan memperkaya pasar internal yang terbatas dan tidak swasembada. Tangan tak terlihat hanya bertindak sebagai respons alami terhadap alokasi sumber daya di antara orang-orang, bukan sebagai fungsi untuk merangsang pertumbuhan pasar.

Namun, pembelaan terhadap kebajikan manusia dari tangan yang tidak terlihat ini hanya dapat dibuat dari pengakuan atas kemungkinan setiap individu untuk memiliki kapasitas alami yang sama untuk memenuhi kebutuhan mereka, yaitu, untuk memiliki akses yang sama ke semua PF yang belum diperoleh sebagai hasil kerja orang lain dan oleh karena itu tidak dapat menjadi milik siapa pun secara khusus. Jika mereka tidak memiliki kapasitas alami yang sama untuk memenuhi kebutuhan mereka karena kurangnya akses ke sarana untuk mencapainya, kita menemukan diri kita dengan

³¹³Lib. IV, hal. 554

sulit untuk berkembang. Oleh karena itu, ini adalah pasar di mana manusia bahkan tidak bebas untuk mengembangkan sarana untuk mencari nafkah.

Mempertimbangkan bab sebelumnya, di mana akses terhadap sarana produksi dimulai dengan penerimaan kondisi pasar di mana seseorang tidak memiliki hak atas hasil alam dari tanah tersebut, untuk mendapatkan hak tersebut diperlukan kesepakatan harga dengan pemegang hak sebelumnya. Namun, hak-hak ini bukanlah hasil dari perilaku alamiah, tetapi berasal dari proses historis jual beli yang berawal dari penaklukan atau penyerahan tanah, seperti yang dicatat oleh (George 2012) dalam bukunya '*Justice of Remedy*'³¹⁴.

Masalah yang muncul dari hal ini adalah bahwa evolusi sistem ekonomi telah menghasilkan penerimaan dasar-dasar yang tidak menghargai kriteria keadilan sebelum tindakan manusia dan oleh karena itu telah mengarah pada pencarian solusi yang membatasi kebebasan tindakan manusia demi kebaikan bersama yang bersifat subyektif, yang bertujuan untuk memperbaiki kesalahan awal. Frasa ini mencakup elemen-elemen berikut:

1. Dasar-dasar sistem ekonomi tidak memiliki dasar alamiah dalam hubungan antara masyarakat dan ekosistem.
2. Oleh karena itu, masalah ketidaksetaraan muncul sebelum adanya campur tangan manusia, yang menyebabkan perbedaan sebelum adanya partisipasi dari elemen-elemen seperti pekerjaan, keterampilan, atau keberuntungan.
3. Untuk mengatasi perbedaan ini, sektor publik secara paksa memaksakan kondisi pasar kepada penduduk.
4. Intervensi pasar cenderung menghambat aktivitas individu, yang menyebabkan kontraksi pasar dan dengan demikian menurunkan volume barang dan jasa yang dikirimkan.
5. Kontraksi pasar tidak hanya memiliki efek langsung, tetapi, karena tidak adanya insentif, menyebabkan penurunan potensi ekspektasi jangka menengah dan panjang untuk memajukan kebaikan bersama.

Masyarakat menemukan metode pemaksaan untuk mencari solusi sepihak atas kesalahan awal dalam menciptakan pasar, dengan mengembangkan sistem perpajakan wajib. Menghasilkan sebuah model yang, meskipun dapat mencapai tingkat redistribusi tertentu, mengurangi insentif individu dan oleh karena itu total produksi barang dan jasa untuk masyarakat. Sebuah sistem yang telah mendapat dukungan dalam

³¹⁴ Bab 26, hal.169-177

pemikiran ilmiah, dengan peran yang menonjol dari kontribusi Keynes pada tahun 1926 dan 1936.³¹³¹⁵

Menghadapi situasi ini, terdapat berbagai posisi baik dari kalangan akademisi maupun masyarakat di dunia yang menghadirkan konflik antara berbagai situasi yang dianggap penting bagi masyarakat kita, seperti: perumahan, kemiskinan, lapangan kerja, kesehatan, pendidikan, kesejahteraan, pertumbuhan penduduk, polusi, keberlanjutan, dan inflasi, dan sebagainya. Dengan demikian, dihadapkan pada pertimbangan bahwa *Laissez Faire* dari pasar akan memungkinkan terciptanya solusi yang optimal, solusi intervensi diusulkan di bidang-bidang seperti keberlanjutan, yang mensyaratkan pengurangan sumber daya yang tersedia yang diterjemahkan ke dalam kenaikan harga faktor-faktor lain, atau contoh alokasi sumber daya untuk mengurangi masalah perumahan, yang menyiratkan modifikasi keseimbangan pasar pada saat yang sama dengan pengurangan sumber daya di bidang lain, yang memperburuk situasi relatif mereka.

Orang-orang mengamati masyarakat dengan ketidaksetaraan yang besar dan berusaha menawarkan solusi statis untuk sistem yang dinamis. Mempertimbangkan sebuah sistem yang tidak memiliki kondisi kebebasan yang nyata, Van Parijs (1997) berpendapat bahwa kebebasan yang nyata harus memiliki kondisi keamanan, kepemilikan diri dan *kesempatan yang sama*³¹⁷.

Implikasi dari hal di atas dalam hal kebebasan pada gilirannya berkaitan dengan apa yang dibahas oleh (Sen 2000) dalam hal kebutuhan akan kondisi material yang sesuai. Dalam hal ini, kemiskinan sebagai perampasan kemampuan dasar ditunjukkan dalam bentuk terbatasnya akses terhadap sumber daya alam sebagai barang milik bersama, yang menyebabkan warga negara menghadapi pasar di mana kebebasan mereka dibatasi oleh kapasitas tunggal untuk menggunakan faktor produksi tenaga kerja. Fakta bahwa modal terdistribusi secara tidak merata akibat pengaruh pasar adalah masalah yang berbeda dengan kondisi dimana sumber daya alam yang berasal dari alam dianggap sebagai modal. Masalah etika ekonomi secara langsung berkaitan dengan kemampuan semua manusia untuk memenuhi kebutuhan dasar mereka. Alat-alat ekonomi prediktif yang dipertimbangkan oleh (Sen 2020) dan kontribusinya terhadap keputusan politik sering kali dikaitkan dengan pengurangan ruang lingkup tindakan manusia yang

³¹⁵ Lihat 'Akhir dari *Laissez Faire*' dalam (Keynes 1985) dan 'Teori Umum tentang Pekerjaan, Bunga dan Uang' dalam (Keynes 1965).

³¹⁷ Bab I, hal. 25, *leximin opportunity* dipahami sebagai kesempatan terbesar untuk melakukan apa yang diinginkan.

³¹⁶ Konsep 'penugasan yang dipilih' dari (Pigou 1968), hal. 109, dapat dipertimbangkan di sini, dengan pertimbangan biasa bahwa ini adalah masalah teknik, bukan masalah tujuan.

BERKELANJUTAN

³¹⁷ Bab I, hal. 25, *leximin opportunity* dipahami sebagai kesempatan terbesar untuk melakukan apa yang diinginkan.

(Sen 2000) dalam 'Peran Konstitutif dan Instrumental Kebebasan' (Sen 2000) mengemukakan pertimbangan bahwa:

"Kebebasan fundamental mencakup kemampuan dasar seperti kemampuan untuk menghindari kekurangan seperti kelaparan, kekurangan gizi, morbiditas yang dapat dihindari dan kematian dini, atau untuk menikmati kebebasan yang berkaitan dengan kemampuan membaca, menulis dan menghitung, partisipasi politik dan kebebasan berekspresi. "

³¹⁸

Kondisi yang terkait dengan konsep pembangunan sebagai kebebasan (Pedrajas 2007) yang menunjukkan bahwa Sen:

"Hal ini berkembang ke arah pendekatan yang lebih jelas dalam tatanan kebebasan sebagai sudut pandang global yang harus memandu setiap teori keadilan yang secara filosofis menemukan perkembangan manusia.

"³¹⁹ "³¹⁹

Selain itu juga:

"Bagi Sen, kesetaraan dan kebebasan adalah dua sisi dari satu mata uang yang sama, di mana mata uang tersebut adalah pembangunan dan keadilan".

Di sisi lain, kebebasan juga merupakan tujuan akhir dari literatur yang mendukung intervensi pasar, sehingga (Marx & Engels 2023) mengindikasikan dalam Manifesto Komunis bahwa segera setelah perbedaan kelas dihapuskan:

"perkembangan bebas dari masing-masing adalah syarat untuk perkembangan bebas dari semua".³²⁰

Memahami bahwa sosialisasi modal adalah langkah awal dari kemungkinan hidup dalam kebebasan.

Juga (Laski 1961) dalam mempelajari liberalisme Eropa mengindikasikan hal tersebut:

"Kebebasan berkontrak tidak akan pernah benar-benar bebas sampai para pihak yang berkontrak memiliki kekuatan tawar-menawar yang setara. Dan kesetaraan itu, tentu saja, merupakan fungsi dari kondisi material yang setara".

Semua hal di atas menyiratkan bahwa konsep kebebasan itu sendiri dapat dilihat dari berbagai sudut pandang, sebuah konsep yang mencakup kondisi-kondisi yang disebutkan di atas:

³²¹ Bab I, hal. 16

³¹⁸ Bab II, hal. 55

³¹⁹ Bab IV, hal. 273

³²⁰ Bab III, hal.70

³²¹ Bab I, hal. 16

- Keamanan individu
- Pengembangan kapasitas
- Ketersediaan mata pencaharian
- Hubungan antara kebebasan individu dan kebebasan sosial
- Kondisi material yang sama

Di bawah model lima PF yang diusulkan, lima kriteria ini terpenuhi, pertama, memiliki rumah memfasilitasi keamanan individu, kedua, dengan menghasilkan sewa dari PF Alam, kondisi awal material yang sama diberikan kepada seluruh populasi, memfasilitasi subsisten dan pengembangan kapasitas, akhirnya, setiap warga negara bebas untuk mengajukan penawaran secara individu untuk barang-barang Alam, yang mendukung sewa yang lebih tinggi bagi masyarakat.

11.3. Pertumbuhan dan Kemakmuran Pasar

Ketika menulis 'Tindakan Manusia' di (Mises 2021), dalam bab XXX 'Intervensi Harga', ia memasukkan bagian berjudul 'Pertimbangan tentang Penyebab Penurunan Peradaban Klasik'³²² di mana ia membahas kemunduran dan kejatuhan Kekaisaran Romawi sebagai proses penurunan nilai tukar, jatuhnya spesialisasi, dan secara umum kerusakan pasar yang disebabkan oleh penurunan insentif akibat intervensi. Pertimbangan yang ditambahkan oleh Temin 2009 (Temin 2009) menunjukkan kompleksitas pasar di Romawi kuno berdasarkan aspek-aspek seperti upah, kredit, atau inflasi. Tingkat kompleksitas yang telah hilang pada masa senja Kekaisaran Romawi dan yang tidak dapat dicapai lagi hingga awal revolusi industri.

Kompleksitas pasar sebagai hasil dari spesialisasi, peningkatan pendapatan per kapita secara riil, dan kemakmuran masyarakat secara umum dianggap sebagai tujuan ekonomi yang sejalan dengan penelitian Economic Complexity Observatory³²³. Kompleksitas ini merupakan kompleksitas yang diinginkan karena mendorong efisiensi di pasar, yang berarti bahwa barang dan jasa yang dipertukarkan dihargai setinggi mungkin sesuai dengan berbagai kegunaannya. Sebagai contoh, dan mengingat bagian yang didedikasikan dalam makalah ini, ruang yang diperuntukkan bagi penggunaan komersial memiliki nilai yang lebih rendah di kota kecil dibandingkan di pusat kota yang padat penduduknya, seperti halnya di daerah dengan pendapatan yang lebih rendah.

³²² p. 905-908

³²³ Lihat: (Hausmann, Hidalgo et al. 2011) 'Atlas Kompleksitas Ekonomi, Memetakan Jalan Menuju Kemakmuran' (Hausmann, Hidalgo et al. 2011).

Berdasarkan pertimbangan ini, peningkatan kompleksitas masyarakat akan dikaitkan dengan peningkatan nilai pasar barang yang dipertukarkan di dalamnya, yang pada gilirannya akan mengarah pada peningkatan sewa yang dihasilkan oleh penggunaan Ruang FP atau kapitalisasi Materi Inert dan Makhluk Hidup. Karena sewa ini adalah milik masyarakat secara keseluruhan, setiap peristiwa yang mengarah pada penurunan efisiensi pasar akan diterjemahkan menjadi penurunan sewa secara keseluruhan. Dengan demikian, penurunan kompetisi untuk faktor-faktor produksi atau keputusan umum intervensi publik terhadap pasar akan menyebabkan penurunan pendapatan secara langsung, yang berdampak pada warga negara dalam dua arah, melalui pendapatan yang disebutkan di atas dan melalui harga pasar.

Demikian pula, jika warga negara menganggap pendapatan yang diperoleh dengan adanya masyarakat yang memperoleh tingkat eksploitasi maksimum dari faktor produksi sudah cukup, ia akan mengurangi faktor produksi tenaga kerja. Dalam kasus masyarakat agregat, hasil yang diharapkan adalah pengurangan kompleksitas ekonomi dan oleh karena itu ada kecenderungan untuk mengurangi nilai pasar dari PF primer, dengan efek langsung pada pendapatan agregat dan individu penduduk.

Fakta bahwa PF sebelum adanya tindakan manusia menghasilkan rente bagi masyarakat secara keseluruhan menyiratkan adanya kepentingan umum untuk memaksimalkannya. Pada saat yang sama, ketersediaan rente ini dapat bertindak berlawanan sebagai disinsentif untuk bekerja, yang akan menyiratkan penurunan rente di masa depan.

11.4. Aksi Publik terhadap Faktor-Faktor Produksi

Menurut (Andelson 2000), dasar-dasar moral dari teori Georgist diserang oleh argumen Hayek karena adanya tiga sumber nilai tanah yang berbeda: nilai alamiah intrinsik, nilai yang diatribusikan pada layanan publik dan nilai yang diatribusikan pada ^{kegiatan} swasta³²⁴.

Masalahnya terletak pada konsep kepemilikan. Ketika hak kepemilikan yang tidak terdefinisi diberikan atas ruang bersama, maka akan terjadi ketidakselarasan dengan hak-hak orang lain dan pencarian solusi fiskal yang tidak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya dari ruang tersebut dan tidak menanggapi kepentingan individu dari orang-orang yang terlibat langsung dalam operasi tersebut, atau masyarakat dalam bentuk individu yang kehilangan hak atas ruang tersebut. Pada saat hak properti ini diberikan, hak tersebut ditarik dari masyarakat dan pencarian alat buatan untuk mengkompensasi masyarakat untuk hal ini dimulai. Dari sinilah lahir berbagai proposal dan realitas pajak yang berbeda, seperti pajak tanah.

³²⁴ p. 110, 'Masalah Keterpisahan' (The Issue of Separability)

oleh Henry George, atau yang lainnya seperti Pajak Real Estat yang mencerminkan penilaian subjektif atas properti dan kriteria sewenang-wenang berdasarkan paksaan dalam menetapkan jumlah pajak. Solusi pertama dari pajak tanah tunggal dikomentari oleh (Hayek 2019) dalam 'The Foundations of Liberty' yang sekali lagi membutuhkan monopoli informasi oleh negara:

"Jika asumsi-asumsi faktual yang menjadi dasarnya benar, yaitu jika dimungkinkan untuk membedakan dengan tegas antara nilai 'kekuatan permanen dan tidak dapat dihancurkan dari tanah' itu sendiri dan nilai yang berasal dari dua jenis perbaikan (yang dihasilkan dari tindakan kolektif dan yang dihasilkan dari upaya pemilik individu), alasan yang mendukung pendiriannya akan sangat kuat."³²⁵ ³²⁵

Pada saat hak milik atas PF yang mendahului manusia dihilangkan, faktor-faktor ini ditempatkan pada semua warga negara dan pendapatan sosial yang dimaksimalkan oleh kondisi pasar dihasilkan. Ini adalah solusi yang ia definisikan sebagai "rencana yang paling menggoda dan masuk akal dari semua skema sosialis"³²⁶. sebuah solusi yang tetap ia tolak karena sulitnya memisahkan nilai yang dihasilkan oleh masyarakat dari nilai yang dihasilkan oleh pemilik pribadi.

Berbeda dengan pandangan Hayek, pembenaran atas kepemilikan pribadi atas faktor produksi sebelumnya masih bisa diperdebatkan, karena, jika kita melangkah keluar dari paradigma ekonomi di mana kita berada, kita dapat melihat kriteria investasi dari sudut pandang yang berbeda. Dalam hal ini, investasi dilakukan dengan tujuan umum untuk mendapatkan pengembalian, fakta bahwa pengembalian saat ini dibagi antara kegiatan eksploitasi yang berasal dari investasi dan revaluasi aset adalah hasil dari fundamental ekonomi saat ini di mana PF direduksi menjadi dua, tenaga kerja dan modal, dan tanah dipahami sebagai aset lain dalam modal pemiliknya.

Ia kemudian mengomentari pernyataan mengenai kemungkinan tanah sebagai barang sosial sejauh ia mengindikasikan bahwa untuk mempertahankan tujuan pengembangan lahan swasta, perlu untuk menjamin sewa tetap untuk jangka waktu yang lama dan harus memungkinkan untuk memindahkannya secara bebas, dua elemen yang tampaknya dapat diterima tetapi kelayakannya dieliminasi dengan mempertimbangkan negara sebagai pemilik dan pengelola konsesi ini. Sekali lagi, ada perbedaan kriteria sehubungan dengan apa yang dibahas dalam dokumen ini, karena pertanyaan yang diajukan adalah keberadaan pasar tanah dengan konsesi berdasarkan model lelang. Membuat investor

³²⁵ P. 783

³²⁶ Dikutip dalam Andelson 2000, h. 111.

Perusahaan menyadari kondisi umum dan sementara untuk memperoleh hak tersebut dan oleh karena itu memasukkannya ke dalam ekspektasi laba atas investasi.

Dalam 'Road to Serfdom' (Hayek 2020), ia memahami bahwa kepemilikan tanah tidak dapat dianggap sebagai hak istimewa:

"Memang akan menjadi hak istimewa jika, misalnya, seperti yang kadang-kadang terjadi di masa lalu, kepemilikan tanah diperuntukkan bagi anggota kaum bangsawan. [Tetapi untuk menyebut kepemilikan pribadi sebagai hak istimewa, yang dapat diperoleh semua orang di bawah hukum yang sama... "³²⁷

Properti ini sekali lagi menunjukkan perlakuan terhadap tanah sebagai barang modal, mengaitkannya dengan konsep kepemilikan pribadi, tanpa memperhitungkan kriteria barang produktif, sumber daya yang diperlukan untuk kehidupan atau kelangkaan PF karena masalah yang tidak terkait dengan tindakan manusia, elemen yang mungkin masuk akal dari visi statis di mana pertukaran terjadi, tetapi yang memiliki implikasi penting dalam visi dinamis di mana pasar untuk tanah PF klasik tunduk pada penilaian ulang yang konstan seiring dengan peningkatan populasi dan kompleksitas ekonomi.

Dengan mempertimbangkan akuisisi kepemilikan sementara atas area tanah sebagai sesuatu yang layak, model ini pada gilirannya didukung oleh kemampuan untuk mendapatkan sewa pasar obyektif secara penuh, dan oleh karena itu tidak tunduk pada kriteria penilaian yang mungkin lebih tinggi atau lebih rendah daripada harga pasar dan yang pada gilirannya tidak menunjukkan nilai nyata yang diberikan masyarakat kepada tanah milik bersama, sebuah aspek yang diakui (George 1889) dalam '*The Standard*' sebagai kriteria yang membuat solusi ini lebih unggul daripada satu jenis pajak tanah³²⁸.

Berbeda dengan kriteria yang diuraikan oleh Hayek tentang pajak tanah tunggal, kita dapat mempertimbangkan pandangan yang telah dibahas oleh (Galbraith 2012), yang setelah menyoroti visi optimis George dalam judul babnya 'The Remedy', menganggap bahwa ide-ide Henry George menunjukkan perbaikan yang terlalu drastis, sebuah alasan yang tidak mempersoalkan tujuan, tetapi hanya kelangsungan hidup dari sarana, yang membuatnya membela alat alternatif untuk menghasilkan pendapatan bagi masyarakat dalam bentuk kebijakan fiskal intervensionis yang tunduk pada keputusan yang sewenang-wenang. Seperti yang ia tunjukkan dalam bab XXI, dengan menugaskan sistem pajak untuk melayani tujuan-tujuan publik, sebagai alternatif dari solusi kaum *georgi* yang menghilangkan mekanisme pasar dan menghilangkan

dari proses analitis setiap pertimbangan individualisme metodologis (Mises 2021) sebagai titik awal ^{ekonomi329}.

Dari apa yang telah disampaikan pada paragraf sebelumnya, kita dapat mempertimbangkan situasi sistem ekonomi saat ini selama beberapa dekade terakhir dan dengan penekanan khusus pada awal dekade ketiga abad ke-21, yang dapat dirangkum sebagai berikut:

Dengan adanya institusi yang mempertahankan hak milik individu atas barang yang mendahului tindakan manusia, kami bekerja dengan model ekonomi di mana setiap faktor produksi yang bukan tenaga kerja disamakan dengan barang modal. Meningkatnya kapitalisasi ekonomi menjauhkan tenaga kerja dari daya beli modal dan dengan demikian berkontribusi pada peningkatan ketidaksetaraan yang berkelanjutan. Menghadapi situasi ini, dan dengan mempertimbangkan ketidakmungkinan perlakuan alamiah terhadap barang sebelum tindakan manusia, solusi yang diasimilasi oleh masyarakat adalah intervensi publik yang bersifat memaksa sebagai mekanisme untuk redistribusi pendapatan dan menjamin kondisi minimum dalam bentuk hak-hak kewarganegaraan yang diperluas di negara-negara dengan tingkat pembangunan yang lebih tinggi. Namun, intervensi redistributif ini menghambat tindakan manusia dan oleh karena itu menghasilkan inefisiensi yang mengurangi aktivitas ekonomi ketika tingkat intervensi meningkat.

Dihadapkan dengan situasi yang dijelaskan di atas, pekerjaan saat ini mengusulkan secara eksklusif pengakuan semua PF sebelum tindakan manusia sebagai barang sosial, pengakuan proporsional untuk semua warga negara atas pendapatan yang dihasilkan oleh penggunaan pribadi dari barang-barang ini, pertimbangan badan hukum sebagai entitas yang menggabungkan PF dengan tujuan menghasilkan nilai tambah bagi masyarakat dan mencapai keuntungan dalam prosesnya, dan pertimbangan bahwa pendapatan dari pekerjaan dan tabungan harus sesuai dengan mereka yang telah menghasilkannya di bawah kondisi timbal balik, kebebasan, dan maksimalisasi insentif untuk berkontribusi pada pengembangan masyarakat manusia.

11.4.1. Menjaga Faktor-faktor Produksi Alam

Masalahnya dialihkan di sini ke semua elemen yang memiliki masa manfaat lebih lama daripada konsesi hak eksklusif yang ditawarkan perusahaan atas ruang tersebut, seperti bangunan atau pohon buah-buahan. Dalam kasus bangunan, proses investasi tunduk pada waktu di mana hak itu ada, dan keputusan untuk berinvestasi dibuat dengan syarat bahwa investasi tersebut menguntungkan dan bahwa aset disusutkan untuk tujuan akuntansi selama periode waktu yang sesuai. Jangka waktu tersebut juga dapat mengkondisikan pemeliharaan aset, yang dapat menyebabkan penurunan

³²⁹ Bab II, 'Masalah Epistemologi Ilmu Tindakan Manusia', h. 50-52

konsesi. Namun, akan ada tingkat pemeliharaan minimum yang tergantung pada perolehan profitabilitas selama masa manfaat, dan pada saat yang sama, jika kepemilikan pribadi atas lahan tersebut tidak lagi menguntungkan, lahan tersebut dapat disediakan kembali kepada perusahaan dengan persyaratan yang disepakati pada awal konsesi. Berkenaan dengan pohon buah-buahan, mengingat bahwa perkebunan besar membutuhkan investasi yang mahal dan memiliki periode pertumbuhan awal di mana mereka tidak menghasilkan panen, profitabilitas akan meningkat di awal investasi dan kemudian minat investasi akan menurun seiring dengan berkurangnya hak konsesi. Dalam kedua kasus tersebut, kemungkinan adanya hak penolakan pertama bagi pemilik yang ada pada konsesi baru akan memungkinkan mereka untuk mempertahankan lahan tersebut berdasarkan penilaian baru atas kemungkinan penggunaannya dengan harga pasar.

Keterbatasan ini dapat dianggap sebagai sebagian yang ada saat ini, ketika ekonomi mencakup pemilik ruang yang berbeda serta penyewa yang mengembangkan bisnis mereka di gedung-gedung besar, tempat komersial yang berlokasi strategis atau lahan pertanian. Akhirnya, untuk memastikan pemeliharaan aset, akan ada pertimbangan untuk mengembalikan ruang dalam kondisi yang sama seperti saat diperoleh, hanya dimodifikasi oleh kondisi dan penggunaan yang disepakati pada awal konsesi, yang meningkatkan kebutuhan akan peran regulasi publik sebelum lelang pada penggunaan ruang yang disewakan.

Adalah mungkin untuk memahami pengembangan ruang perkotaan dan komersial dari tujuan eksploitasi untuk tujuan pribadi yang biasanya memiliki manfaat terkait bagi masyarakat dan yang berkontribusi terhadap peningkatan nilai tanah tempat pengembangan tersebut dilakukan. Mempertimbangkan bahwa setiap pembangunan menunjukkan eksternalitas bagi masyarakat, dan bahwa pembangunan yang bermanfaat tidak menghasilkan keuntungan bagi orang yang bertanggung jawab atas pembangunan tersebut di luar peningkatan yang mungkin diperoleh dari pembangunan tersebut.

Berkenaan dengan pemeliharaan kualitas tanah, (Rothbard 2021) mempelajari peningkatan konservasi sumber daya di bawah kondisi kepemilikan pribadi, seperti yang dicontohkan dalam Manifesto Libertarian. Dia pertama kali menggunakan kasus Tambang Tembaga³³⁰ yang mengalami penipisan di bawah tuntutan publik, tetapi secara progresif dieksploitasi di tangan swasta dengan menghormati nilai saat ini dan masa depan. Dalam hal ini, model yang diusulkan memberikan kepemilikan semua aset tanah kepada masyarakat (bukan kepada negara), dan oleh karena itu keputusan ekstraksi tidak diambil dari sudut pandang individual oleh setiap pemilik bisnis tetapi dari satu kriteria global di mana elemen-elemen yang menggabungkan generasi sumber daya untuk

Alejandro Segura de la Cal

ekonomi dan keberlanjutan planet ini secara bersama-sama diutamakan. Dengan cara ini, dapat diperkirakan bahwa pada awalnya tambang akan dioperasikan yang memiliki keterkaitan dengan

³³⁰ Bab XIII, hal. 289-291

biaya yang lebih rendah untuk mengekstraksi bijih. Oleh karena itu, terdapat prasyarat untuk sistem penetapan harga yaitu batasan kuantitas, yang menjadi dasar pembentukan harga.

Rothbard 2021 menggunakan contoh penggembalaan di tanah milik negara³³¹ untuk mengilustrasikan hal ini, yang menunjukkan bahwa ketiadaan hak milik pribadi menyebabkan menipisnya sumber daya alam, sehingga perlu digunakan sebelum warga negara lain dapat memanfaatkannya. Dalam hal ini, solusinya pada awalnya didasarkan pada penghormatan mutlak terhadap hak milik pribadi, yang berarti bahwa siapa pun yang memiliki hak atas sebidang tanah dalam jangka waktu yang lama dapat mempertahankannya sebagai miliknya untuk mendapatkan sumber daya dari waktu ke waktu. Di sisi lain, ada masalah penghentian hak atas ruang, yang dapat menyebabkan eksploitasi maksimum atas ruang yang tersedia, atau, sebagai alternatif, pengabaian. Dalam kasus apa pun, dan berdasarkan pengalaman pasar sewa, pemilik harus mengembalikan tanah kepada perusahaan dalam kondisi yang sama seperti saat ia memperolehnya, sehingga tidak mungkin menyebabkan kerusakan pada tanah tanpa menimbulkan biaya ekonomi terkait.

11.5. Peluang dan Risiko

Dasar-dasar yang diangkat dalam bab lima makalah ini, yang meliputi reformulasi PF, definisi hak milik berdasarkan kontribusi manusia terhadap produksi barang, dan jalan menuju keberlanjutan dari sisi penawaran, menunjukkan keselarasannya dengan kriteria ekonomi efisiensi, kesetaraan dan keberlanjutan, yang menghasilkan implikasi sosio-ekonomi yang berkontribusi pada pengembangan masyarakat yang bebas.³³² Situasi ini kemudian dibandingkan dengan peran berbagai bentuk kebijakan pajak yang dikembangkan oleh otoritas publik, dengan mendiskusikan implikasinya dalam hal kesewenang-wenangan, kesederhanaan, kepastian, redistribusi dan efisiensi. Situasi ini kemudian dibandingkan dengan peran berbagai bentuk kebijakan fiskal yang dikembangkan oleh otoritas publik, membahas implikasinya dalam hal kesewenang-wenangan, kesederhanaan, kepastian, redistribusi, dan efisiensi, mengamati perilaku yang lebih baik yang diharapkan dari mekanisme pasar sehubungan dengan langkah-langkah intervensionis, menyoroti penyelarasan efisiensi dan kesetaraan dalam mencari insentif bagi warga negara.

Untuk mencapai tujuan tersebut, hubungan PF dengan dasar-dasar tindakan manusia dalam literatur ekonomi Austria dibahas, sementara pada saat yang sama peran hubungan antara manusia dan ekosistem dibahas sebagai elemen di mana tindakan manusia mengintervensi lingkungan.

³³¹ Bab XIII, hal. 294

³³² Pembangunan yang pada dasarnya selaras dengan apa yang dikembangkan oleh (Max-Neef et al. 2010), namun

BERKELANJUTAN
tetap mengembalikan kapasitas pasar untuk memenuhi kebutuhan manusia dengan tidak mempertimbangkan bahwa solusi untuk masalah pasar menjadi 'Tantangan bagi pembuatan kebijakan'.

Dalam studi ini, kemajuan dibuat dalam pertimbangan pertumbuhan berkelanjutan di mana pasar bertindak untuk mempertahankan efisiensi maksimum untuk distribusi sumber daya yang berkelanjutan, mendorong warga negara dalam mencari kebaikan bersama yang dipahami sebagai pengembangan maksimum masyarakat manusia yang pada gilirannya memungkinkan untuk memaksimalkan pendapatan yang dihasilkan oleh PF bersama.

Hasil analisis yang dilakukan berusaha untuk berkontribusi pada kinerja maksimum tindakan manusia di lingkungan tempat kita hidup, menyelaraskan hasil studi teori ekonomi dengan keberlanjutan kondisi ekosistem kita saat ini, serta ekosistem masa depan tempat manusia dapat hidup. Untuk mencapai hal ini, tingkat kebebasan maksimum manusia yang memungkinkan pasar berfungsi secara efisien dipromosikan, dengan menghormati PF utama yang sudah ada pada manusia, faktor-faktor yang menjadi sumber pendapatan bagi masyarakat dan yang berkontribusi dalam menyediakan fondasi untuk meningkatkan kondisi kehidupan.

Karya ini dimulai dari aspek-aspek literatur ekonomi klasik dan Austria, seperti tangan tak terlihat dari pasar (Smith 2001)³³³ sebagai distribusi yang lebih baik dari sumber daya masyarakat yang langka atas dasar preferensi individu, fungsi kewirausahaan dalam bentuk penghancuran kreatif (Schumpeter 2018)³³⁴ sebagai dasar untuk perbaikan masyarakat secara terus menerus serta dasar untuk pengembangan artistik masyarakat dalam kondisi kebebasan, penyebaran informasi yang dibahas oleh (Hayek 1945) dalam arti ketidakmungkinan mengetahui preferensi semua warga negara setiap saat dan subjektivisme (Mises 2021)³³⁵ dari konsepsi tindakan manusia sebagai titik tolak ilmu ekonomi. Aspek-aspek ekonomi ini bergabung dengan keprihatinan (George 2012) dalam kecemanya terhadap perampasan tanah, serta (Proudhon 1983)³³⁶ dalam studinya tentang properti, analisis nilainya (Bates 1908)³³⁷ dan pada akhirnya konsepsi (Marshall 1920)³³⁸ tentang pentingnya masalah kepemilikan tanah dalam perekonomian. Dalam pencarian konsensus antara semua elemen yang disebutkan di atas, solusi yang diusulkan menggabungkan aspek efisiensi dan kebebasan yang khas dalam literatur mazhab Austria dengan aspek kesetaraan dan keberlanjutan yang didasarkan pada penggunaan barang primer secara privat, yang merupakan pendahulu dari tindakan manusia yang berkelanjutan. Dalam hal ini, konteks peluang diciptakan untuk semua warga negara, di mana nilai yang dikontribusikan oleh setiap warga negara kepada masyarakat adalah apa yang memungkinkannya untuk

³³³ Lib. IV, Bab II, hal. 554

³³⁴ Bab VII, hal. 169

³³⁵ Bab I, hal. 27

³³⁶ Bab II & III, hal. 77

³³⁷ Bab XXII, 'Nilai tanah adalah kapitalisasi dari pendapatan'.

untuk menerima sewa yang sesuai. Semua ini dilakukan tanpa adanya intervensi negara atau dengan intervensi minimal untuk tujuan pendidikan, keamanan, dan kesehatan dengan membatasi penggunaan alat pemaksa, baik dalam perpajakan maupun penyediaan layanan. Akan tetapi, proposal-proposal ini rumit untuk diimplementasikan karena perubahan signifikan yang diperlukan dari situasi saat ini.

Mengingat kondisi yang dijelaskan di atas dan mengingat akumulasi pengalaman sosial, dapat dianggap mungkin bahwa, jika pekerjaan saat ini diterima dengan baik, upaya untuk menerapkan sebagian tindakan yang diusulkan dengan tujuan meningkatkan kekuatan pusat negara akan muncul. Situasi yang dapat diterjemahkan ke dalam peningkatan peran intervensi negara yang akan menambah kebijakan fiskal kemungkinan untuk mengalokasikan pada tingkat negara bagian, daripada tingkat sosial yang diusulkan, semua rente yang dihasilkan oleh penggunaan PF utama yang menjadi kewenangannya. Dalam hal ini, meskipun penghapusan pajak yang mendukung penerapan rente yang meningkatkan efisiensi sistem ekonomi akan lebih baik daripada model fiskal saat ini, model ini masih merupakan model intervensi yang mencegah penggunaan kualitas unik setiap manusia untuk berkontribusi pada pembangunan masyarakat secara keseluruhan.

Kondisi ini menunjukkan sulitnya mengatasi jejak intervensi negara selama puluhan tahun terhadap masyarakat untuk digantikan dengan tujuan yang menggabungkan pemerataan dan pertumbuhan. Tujuan-tujuan ini mungkin menemukan pembenaran parsial dalam kondisi sistem ekonomi saat ini, mengingat peruntukan PF primer. Dengan demikian, kebijakan fiskal yang ada saat ini menemukan pembenaran parsial dalam kebutuhan untuk menanggapi kekurangan sistem ekonomi karena dasar pemikiran yang tidak mempertimbangkan karakteristik unik dari setiap faktor produktif.

11.5.1. Keputusan Manusia

Di sini diusulkan sebuah solusi yang berkontribusi pada keseimbangan, di mana setiap ruang dan setiap benda yang tidak bergerak di mana hak milik diperoleh menghasilkan sewa yang menguntungkan masyarakat dan oleh karena itu menguntungkan mereka yang tidak lagi memiliki ruang atau benda yang dapat mereka gunakan. Hal ini berarti menghilangkan pembenaran paksaan negara untuk campur tangan dalam ekonomi yang memperlakukan setiap faktor produksi berdasarkan kekhususannya.

Model yang dikembangkan dalam makalah ini membutuhkan keputusan minimal dari manusia untuk mendukung peran pasar, dengan menghilangkan kriteria analisis positif (Friedman 1953) dari pengalaman ekonomi sebelumnya atau definisi pasar.

solusi kebijakan. Hal ini mengurangi keputusan yang harus diambil menjadi jumlah elemen yang minimum:

- Definisi yang tepat waktu mengenai kondisi spasial yang memungkinkan orang perorangan untuk memiliki rumah, yang bertindak sebagai badan hukum untuk dimensi yang lebih tinggi.
- Definisi periodik dari jumlah elemen yang membentuk Materi Inert PF dan Makhluk Hidup PF yang terlibat dalam penciptaan pasar.

Dalam hal ruang, keputusan menjadi pertanyaan teknis tentang dimensi yang diperlukan untuk memiliki rumah, sebuah keputusan yang dapat menyebabkan perubahan perilaku warga tergantung pada ukuran yang ditetapkan.

Implementasi dari ide-ide di atas menempatkan pasar kembali ke pusat semua kegiatan ekonomi sebagai mekanisme alokasi sumber daya, yang berusaha membatasi intervensi apa pun sambil menghasilkan rente bagi masyarakat. Untuk mencapai hal ini, beberapa elemen perlu diselaraskan, dua di antaranya yang paling menonjol adalah: transisi menuju kepemilikan sosial atas penggunaan lahan dan penyediaan cadangan Inert Matter bagi masyarakat global. Elemen-elemen ini saat ini tunduk pada hak kepemilikan di tangan individu atau badan hukum, yang terjadi melalui transfer oleh mekanisme pasar di bawah sistem ekonomi yang berlaku.

Fakta bahwa perbaikannya bersifat drastis (Galbraith 2012) tidak menghalangi upaya untuk memperbaiki fungsi terbaik dari sistem ekonomi yang dapat ditemukan pada waktu tertentu.

11.5.2. Implementasi di negara berkembang

Menghadapi kesulitan-kesulitan yang mungkin timbul dalam pelaksanaannya di negara-negara yang lebih maju karena stabilitas institusi mereka dan kerumitan dalam melakukan modifikasi yang mempengaruhi konsepsi hak milik saat ini, pekerjaan ini meningkatkan kemungkinan yang luas untuk dilaksanakan di negara-negara yang sedang mengembangkan institusinya sendiri, termasuk negara-negara yang baru saja keluar dari konflik bersenjata.

Dalam kasus-kasus ini, pengembangan model dapat didekati dari tahap awal dengan dampak yang lebih rendah yang berasal dari keberadaan lembaga-lembaga sebelumnya, memfasilitasi kemandirian PF Alam dari konsep kepemilikan ekonomi dan pengembangan rente yang selaras dengan konsep Amartya Sen tentang pembangunan sebagai kebebasan (Pedrajas 2007). Pada saat yang sama, implementasi lokal dari model

Pengembangan berdasarkan lima PF yang diusulkan akan berkontribusi pada peningkatan keuntungan efisiensi dan kesetaraan lokal, dan oleh karena itu akan memberikan tekanan untuk penerapannya di tempat lain di dunia.

Dengan cara yang sama, hal di atas juga berlaku di luar Bumi, di mana setiap kolonisasi memerlukan pengembangan atau pendirian institusi baru untuk tempat yang bersangkutan, yang memfasilitasi kolaborasi antara semua Umat Manusia. Dengan demikian, kondisi penemuan memungkinkan untuk menikmati ketersediaan sementara permukaan PF Space tanpa perlawanan, yang menyiratkan biaya marjinal sama dengan nol, sementara pada saat yang sama memfasilitasi kapitalisasi sumber daya seperti PF Inert Matter dalam kondisi yang sama. Masalah yang berbeda adalah penggabungan Materi Inert FP untuk digunakan di pasar yang tunduk pada kendala keberlanjutan statis.

11.6. Tujuan Pembangunan

Kepedulian masyarakat terhadap ketidakseimbangan sosial yang besar dan keberlanjutan hubungan kita dengan ekosistem telah mendorong kita untuk mencari berbagai jalur tindakan yang mengarah pada harapan perbaikan di kedua elemen tersebut. Kepedulian ini telah menghasilkan pengembangan program aksi global yang berurutan, yang darinya diharapkan terjadi kemajuan besar di bidang sosial dan kepedulian terhadap planet ini. Oleh karena itu, pada tahun 2000, 'Tujuan Pembangunan Milenium'³³⁹ dibuat dengan delapan bidang aksi, yang akan digantikan pada tahun 2015 oleh 'Tujuan Pembangunan Berkelanjutan'³⁴⁰ (SDG) yang terdiri dari tujuh belas bidang aksi baru. Semua tujuan tersebut merupakan serangkaian tujuan yang diinginkan karena semuanya berkontribusi pada peningkatan masyarakat dan hubungan dengan planet ini.

Pertanyaan yang muncul dari sini sehubungan dengan makalah ini adalah apakah ada kapasitas nyata untuk bergerak ke arah yang ditetapkan oleh dasar-dasar sistem saat ini atau apakah ada keterbatasan untuk mencapai tujuan-tujuan tersebut karena kemajuan dalam beberapa hal dapat menyebabkan kemunduran dalam pencapaian tujuan-tujuan lainnya. Pada saat yang sama, muncul pertanyaan apakah cara untuk mencapai tujuan-tujuan ini harus ditetapkan oleh pihak berwenang terutama di tingkat nasional dan supranasional, atau apakah pasarlah yang harus mencapainya. Pertanyaan terakhir adalah pertanyaan yang telah dijawab di seluruh bagian yang berbeda dari makalah ini, memberikan pasar kapasitas untuk bergerak menuju pencapaiannya dengan meninjau fondasinya dan membuat keputusan penciptaan pasar, tanpa campur tangan dalam distribusi selanjutnya.

³³⁹ Lihat: PBB 'Laporan Tujuan Pembangunan Milenium 2015'.

³⁴⁰ Lihat: 'Laporan Tujuan Pembangunan Berkelanjutan 2023' dari PBB.

Perlu dicatat bahwa penyediaan semua barang dan jasa kepada masyarakat, baik dalam bentuk makanan, pembangunan perumahan, atau pendidikan, antara lain, melibatkan penerapan PF yang digunakan sebagai imbalan atas pendapatan. Oleh karena itu, tindakan kewirausahaan warga negara yang memungkinkan kemajuan menuju tujuan-tujuan ini dengan cara yang efisien dan kebebasan bertindak yang menciptakan insentif yang diperlukan untuk melakukannya. Di bawah ini adalah tabel yang berisi pertimbangan-pertimbangan yang terkait dengan 17 tujuan pembangunan berkelanjutan yang dianalisis dari visi yang dijelaskan dalam makalah ini, yang menjadi dasarnya:

- Identifikasi lima PF: Ruang, Materi Inert, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja, dan Modal.
- Alokasi kepemilikan sosial atas PF Alam
- Distribusi pendapatan PF primer.

TUJUAN

IMPLIKASI

1

Fin de la
pobreza

AKHIRI KEMISKINAN

Karya ini meningkatkan kemungkinan kemajuan menuju pemberantasan kemiskinan dengan mempertimbangkan semua PF primer sebagai sosial, yang menyiratkan generasi pendapatan bagi masyarakat melalui penyewaan atau akuisisi faktor-faktor ini. Dalam hal ini, ada baiknya membedakan ruang PF dari ruang Materi Inert, dan dari ruang Makhluk Hidup, karena diskusi tentang penerima manfaat dari faktor-faktor ini mungkin memiliki konotasi yang berbeda.

Mengenai dampak dari Inert Matter, karena planet bumi memiliki keunikan tersendiri bagi semua warga negara, maka seluruh masyarakat secara keseluruhan dapat dianggap sebagai penerima manfaat dari eksploitasi (kapitalisasi) sumber daya ini dan oleh karena itu, rente turunannya dialokasikan secara proporsional; karena fakta penarikan faktor produktif yang terbatas dari bagian mana pun di planet ini mencegah warga negara yang tidak terlibat untuk mendapatkan manfaat darinya.

Berkenaan dengan ruang, muncul pertanyaan apakah penduduk di sekitar ruang tersebut yang seharusnya mendapatkan keuntungan

dari pembentukan komunitas di lokasi tersebut, yang akan berimplikasi pada distribusi sewa.
di berbagai komunitas di seluruh dunia, atau jika mereka semua adalah

Penduduk dunia secara keseluruhan adalah penerima bagian mereka dari

bagian yang proporsional dari rente ini. Dalam tujuan untuk mengakhiri kemiskinan, fakta bahwa pembangkit pasar berkontribusi pada penyediaan sumber daya untuk semua orang di planet ini menjadi titik awal yang selaras dengan kesetaraan dalam kepemilikan alamiah atas PF primer dan dengan efisiensi dalam penggunaan PF primer setelah dibawa ke pasar.

Sebagai ilustrasi untuk pendapatan harian sebesar \$ 3/orang/hari dan dengan mempertimbangkan 8 miliar orang, 365 hari dalam setahun dan PDB dunia sebesar 100.000.000 miliar dolar AS: hal ini akan menyiratkan bahwa sewa PF Ruang dan Materi Inert yang terdistribusi secara merata harus mewakili setidaknya 8,76% dari PDB, menyisakan estimasi 91,24% untuk sewa PF lainnya (tenaga kerja dan modal). Perkiraan ini dapat dianggap konservatif mengingat tingginya pangsa sumber energi fosil atau implikasi penyewaan lahan oleh badan hukum.

2

Hambre cero

ZERO HUNGER

Perubahan dalam konsepsi faktor produksi memungkinkan untuk bergerak menuju model di mana manusia dapat memutuskan apa yang akan dilakukan dengan sumber daya mereka. Dengan memahami ruang sebagai barang sosial yang disewakan kepada orang-orang yang ingin melakukan kegiatan perdagangan di atasnya, pemisahan manusia dari kepemilikan tanah dihilangkan dan oleh karena itu memungkinkan mereka untuk memiliki akses terhadap pendapatan tidak hanya dari faktor produksi mereka, tenaga kerja, tetapi juga dari partisipasi mereka dalam PF primer, dan dalam kasus memiliki tabungan, dari modal yang diinvestasikan.

Perubahan ini memungkinkan setiap warga negara untuk memiliki sumber daya minimum untuk memenuhi kebutuhan mereka. Dengan mempertimbangkan makanan sebagai kebutuhan tingkat pertama, hasil dari pekerjaan ini difokuskan pada pengurangan kelaparan semaksimal mungkin sebagai masalah sosial.

Perlu dicatat bahwa dengan mempertimbangkan hal-hal di atas, pasar dalam fungsinya yang bebaslah yang mampu mencapai target pengurangan.

kelaparan, tetapi bukan niat baik dari lembaga tempat mereka bekerja.

kompetensi yang dapat mencapai tujuan ini. Seperti halnya dalam kasus pengurangan kemiskinan, yang berkorelasi dengan pengurangan kelaparan, kondisi pasarlah yang memungkinkan distribusi pendapatan masyarakat tanpa intervensi kelembagaan tambahan.

3

Salud y
bienestar

KESEHATAN DAN KESEJAHTERAAN

Tujuan kesehatan dan kesejahteraan selaras dengan tujuan tanpa kelaparan, dalam hal penciptaan pendapatan bagi masyarakat. Menurut makalah ini, hal ini merupakan keputusan manusia di mana warga negara dapat mendistribusikan sumber daya yang diperoleh dari partisipasi mereka dalam faktor produktif utama, bersama dengan penggunaan tenaga kerja PF dan, jika perlu, tabungan (modal), yang akan memungkinkan mereka untuk bergerak ke arah peningkatan kondisi kesejahteraan mereka sesuai dengan preferensi mereka sendiri.

Sebagai contoh dampaknya terhadap target penurunan angka kematian ibu dan bayi, ini adalah area di mana distribusi pendapatan masyarakat harus berperilaku positif di bawah kekuatan pasar.

4

Educación de
calidad

PENDIDIKAN YANG BERKUALITAS

Terlepas dari pertimbangan kualitas sebagai tujuan mendasar masyarakat dalam kontribusinya terhadap pencapaian tujuan lain, makalah ini tidak membuat penilaian konkret tentang kualitas dalam pendidikan.

Hanya fakta bahwa perolehan pendapatan dan distribusi sosialnya berkontribusi pada peningkatan kapasitas individu untuk mendistribusikan sumber daya dan preferensinya untuk pendidikan yang dapat dipertimbangkan.

Perlu disebutkan bahwa, dari sudut pandang teori ekonomi yang dianalisis, pendidikan, bersama dengan keamanan dan kesehatan, adalah salah satu yang paling penting

Kontribusi Komisi Eropa untuk masyarakat diperlukan, sehingga memungkinkan untuk membatasi tindakan politik dalam hal ini.

5

Igualdad de
género

KESETARAAN GENDER

Pekerjaan ini memperlakukan semua manusia dalam kondisi yang sama, tanpa perbedaan apa pun, dan menganggap seluruh masyarakat sebagai satu kesatuan yang bertanggung jawab atas keputusan penciptaan pasar sambil pada saat yang sama memastikan distribusi pendapatan yang adil.

Ketersediaan pendapatan yang sama bagi semua warga negara memfasilitasi pengambilan keputusan yang bebas dengan mengurangi ketergantungan ekonomi antar individu.

6

Agua limpia y
saneamiento

AIR BERSIH DAN SANITASI

Perlakuan selama pekerjaan pada semua PF primer digabungkan dan oleh karena itu tidak memengaruhi kekhususan air, yang merupakan bagian dari PF Inert Matter dan oleh karena itu muncul sebagai barang alami di bawah kepemilikan seluruh masyarakat.

Berkenaan dengan sanitasi, ada baiknya menyoroti poin-poin yang dianalisis untuk membela rumah-rumah perorangan, serta studi yang dilakukan (Segura & Linera 2022) tentang kondisi minimum kelayakhunian dan implikasi dari faktor produksi ruang yang mendukung konfigurasi permukiman legal. Dalam hal ini, kondisi untuk mempertimbangkan permukiman *kumuh*, permukiman informal dan perumahan yang tidak layak menurut **UN Habitat**, yang meliputi akses terhadap air bersih, sanitasi, keamanan kepemilikan, kualitas struktural dan ruang hidup, telah disusun cukup.

7

Energía
asequible y no
contaminante

ENERGI YANG TERJANGKAU DAN BERSIH

Tujuan ini mencakup salah satu elemen utama dari penelitian ini ketika mempertimbangkan pembangkitan energi dan dampaknya terhadap ekosistem. Perlakuan ini didasarkan pada pertimbangan kebutuhan untuk beroperasi di bawah pasar tunggal di mana, jika tidak ada batasan dalam penggunaan faktor-faktor produktif, ekosistem tempat kita hidup dapat rusak.

Pada titik ini, terciptanya pasar dalam hal pembatasan PF energi yang berkontribusi dalam membatasi efek polusi sesuai dengan yang telah disepakati dan memenuhi kriteria keberlanjutan bumi. Hal ini mendorong preferensi untuk energi terbarukan (7.2) dan peningkatan efisiensi energi (7.3).

Di sisi lain, konsep energi yang terjangkau didasarkan pada kesulitan untuk menyepakati definisi konsep keterjangkauan energi, dan kedua, pada fakta bahwa pembatasan di pasar pembangkitan untuk elemen-elemen yang berbahaya bagi ekosistem menyebabkan peningkatan harga segala sesuatu yang bergantung pada energi dan oleh karena itu, hampir seluruh pasar.

Namun, ini adalah poin yang dikerjakan sebagai proses menuju keberlanjutan dan dari adaptasi pasar yang progresif dan bukan sebagai perubahan radikal, seperti yang diungkapkan dalam bab 'Keberlanjutan Faktor-Faktor Produksi'.

8

Trabajo decente
y crecimiento
económico

PEKERJAAN YANG LAYAK DAN PERTUMBUHAN EKONOMI

Dari sudut pandang pertumbuhan ekonomi, alokasi PF yang efisien merupakan kondisi yang diperlukan untuk meningkatkan potensi pertumbuhan ekonomi. Keterbatasan intervensi pemerintah terkait dengan pertumbuhan ekonomi tersebut di pihak masyarakat. Sasaran (8.1), (8.2) berhubungan langsung dengan efisiensi ekonomi. Target (8.4) dengan penciptaan pasar untuk Materi Inert.

Berkenaan dengan pekerjaan yang layak, analisis menunjukkan bagaimana kondisi kerja membaik seiring dengan semakin kompleksnya masyarakat. Pertumbuhan ekonomi dalam hal ini diperlukan untuk menghasilkan pekerjaan dan meningkatkan kondisi kerja, serta berkontribusi pada distribusi pendapatan di seluruh masyarakat secara keseluruhan, yang meningkatkan kekuatan pengambilan keputusan warga negara dalam mengambil keputusan tentang kondisi kerja mereka.

9

Industria,
innovación e
infraestructura

INDUSTRI, INOVASI DAN INFRASTRUKTUR

Pekerjaan ini mengarah pada dekapitalisasi PF alam, yang mengarah pada pengalihan tabungan ke investasi produktif yang sejalan dengan SDGs, sesuai dengan target (9.4) dan (9.5).

Selain itu, ketersediaan ruang pada kondisi pasar memungkinkan pengurangan biaya PF, yang membuatnya lebih hemat biaya bagi perusahaan untuk mencari lokasi baru. keseimbangan pasar.

10

Resolución de las desigualdades

MENYELESAIKAN KETIDAKSETARAAN

Pendapatan PF primer, dalam konsep distribusi alikuot di antara penduduk, memiliki dampak langsung pada tujuan (10.1) pertumbuhan pendapatan 40% penduduk termiskin, dan juga pada tujuan (10.2) inklusi ekonomi bagi semua orang tanpa memandang kondisi dan preferensi mereka. Kriteria yang sama berlaku di sini seperti yang digunakan untuk kesetaraan gender.

Pengurangan ketidaksetaraan ini terjadi terutama dalam kaitannya dengan informasi yang dikumpulkan dalam Fungsi Produksi, dengan berpindah dari model neoklasik $x = f(L, K)$, ke model yang diusulkan $x = f(S, M, B, L, K)$, yang menyatakan bahwa semua PF di alam adalah milik semua manusia, sebuah situasi yang memungkinkan tersedianya PF ini atau rente mereka untuk semua orang tanpa memperhatikan aspek-aspek seperti kondisi sosio-ekonomi atau kebangsaan mereka.

11

Ciudades y comunidades sostenibles

KOTA DAN KOMUNITAS YANG BERKELANJUTAN

Seperti yang ditunjukkan dalam implikasi untuk sektor real estat, konsepsi PF yang tidak diproduksi sebagai barang sosial memiliki dampak langsung pada spekulasi, karena, dari sudut pandang personalitas hukum, ada perubahan dari ketersediaan ruang yang tidak terbatas menjadi hak penggunaan sementara. Hal ini terkait dengan penurunan biaya relatif untuk memperoleh perumahan (11.1), serta penggunaan ruang kota yang lebih intensif.

Aspek keberlanjutan (11.6) terkait dengan harga dari sisi penawaran, sehingga keputusan konsumsi menjadi berkelanjutan segera setelah mereka beroperasi di bawah kapitalisasi Inert Matter yang sudah berkelanjutan.

12

Producción y
consumo
responsables

PRODUKSI DAN KONSUMSI YANG BERTANGGUNG JAWAB

Diskusi tentang keberlanjutan PF memungkinkan kemajuan yang dapat dicapai menuju produksi yang bertanggung jawab berdasarkan kepemilikan bersama atas sumber daya alam (12.2) dan kapitalisasi sumber daya alam tersebut di bawah kondisi pasar.

Isu-isu yang terkait dengan kehilangan makanan (12.3), limbah (12.5), informasi (12.6) masih bergantung pada penilaian konsumen dan tindakan publik jika diperlukan.

13

Acción por el
clima

AKSI IKLIM

Pengurangan emisi yang dihasilkan dari hal-hal yang diuraikan dalam bab 'Keberlanjutan PF' menjadi promosi aksi iklim dalam kondisi pasar. Berkontribusi pada berkurangnya ketergantungan pada keputusan politik dan rencana nasional (13.2) dalam upaya mempertahankan iklim saat ini.

Hal ini sejalan dengan tujuan Perjanjian Paris tahun 2015 untuk membatasi peningkatan suhu global berdasarkan pengambilan keputusan masyarakat dalam kaitannya dengan kapitalisasi berbagai bentuk Materi Inert, yang mampu membatasi emisi sesuai dengan target yang ditetapkan oleh ilmu pengetahuan. Situasi yang akan membantu mengurangi peningkatan suhu global.

suhu di bawah batas yang ditandai.

14

Vida submarina

KEHIDUPAN BAWAH AIR

Elemen utama dalam kaitannya dengan kehidupan bawah laut adalah pertimbangan PF Makhluk Hidup, yang menanggapi poin (14.4) dengan mempertimbangkan sebagai kebaikan bersama semua Makhluk Hidup yang saat ini tidak berada di bawah tindakan manusia, dan melakukannya dengan memberikan perlakuan ekonomi umum yang menghindari peraturan khusus tentang kegiatan eksploitasi perikanan.

Perubahan konsepsi ekonomi ini mengalihkan keputusan tentang aktivitas penangkapan ikan dan pendapatan yang diperoleh dari hak penangkapan ikan kepada semua manusia. Selain itu, hal di atas juga berlaku untuk subsidi (14.6) sebagai kriteria untuk mengintervensi keseimbangan alamiah pasar.

15

Vida de
ecosistemas
terrestres

KEHIDUPAN EKOSISTEM DARAT

Perlakuan terhadap FP Space sebagai milik bersama seluruh umat manusia membatasi kemampuan untuk bertindak dengan cara-cara yang menyebabkan kerusakan ekosistem. Dengan memperoleh hak untuk menggunakan ruang, penyewa memiliki kewajiban di bawah ketentuan kontrak untuk mengembalikan ruang tersebut kepada masyarakat dalam kondisi yang sama seperti saat pertama kali diterima. Situasi ini bertindak melawan deforestasi (15.2) atau kerusakan ekosistem terestrial.

Demikian pula, pertimbangan PF Makhluk Hidup bertindak berdasarkan hubungan dengan semua bentuk kehidupan nonmanusia, sebuah situasi yang selaras dengan tindakan (15.7) tentang perburuan atau perdagangan spesies dilindungi.

16

Paz, justicia e
instituciones
sólidas

PERDAMAIAN, KEADILAN, DAN INSTITUSI YANG KUAT

Kaitan utama dengan tujuan ini adalah terciptanya pendapatan yang setara bagi seluruh masyarakat dari perlakuan terhadap PF alam, yang sejalan dengan pengurangan kekerasan (16.1) dalam hal distribusi pendapatan dari PF alam, yang memungkinkan peningkatan distribusi pendapatan per kapita dan peningkatan pendapatan minimum yang dapat dibelanjakan.

Perlakuan terhadap FP Space mendukung target (16.5) dengan membatasi kemampuan aktor publik untuk menghasilkan keuntungan yang tidak terduga atas dasar rezonansi lahan.

17

Alianzas para
lograr objetivos

KEMITRAAN UNTUK MENCAPAI TUJUAN

Fungsi produksi yang diusulkan menekankan pada kepemilikan bersama atas Ruang, Benda Tak Bergerak, dan Makhluk Hidup oleh semua manusia. Situasi ini bertentangan dengan pertimbangan kedaulatan permanen atas sumber daya alam di tingkat bangsa. Sebuah pertanyaan yang mempengaruhi poin 17.1 karena fakta bahwa pertimbangan sumber daya internal yang berada pada bentuk FP alam, terutama sebagai Materi Inert mengubah hak menjadi "Penyediaan dukungan". Sebuah isu yang secara tegas ditunjukkan pada poin 17.2 dengan menunjukkan "komitmen banyak negara maju untuk mencapai target 0,7% dari pendapatan nasional bruto untuk bantuan pembangunan resmi", yang muncul sebagai besaran yang tidak perlu dipertanyakan. pasar.³⁴¹

³⁴¹ Lihat untuk kasus Spanyol: Undang-Undang 1/2023, tanggal 20 Februari, tentang Kerjasama untuk Pembangunan Berkelanjutan dan Solidaritas Global.

11.7. Kesimpulan

Imajinasi, sebagai kapasitas manusia untuk mendefinisikan masa depan, memungkinkan kita untuk menguraikan kondisi di mana manusia dapat hidup dalam kebebasan, menikmati sumber daya yang tersedia dan pencapaian yang diperoleh sebagai sebuah masyarakat. Situasi yang dibayangkan dapat dicapai di bawah tuntutan sosial yang mendorong perubahan yang teratur ke arah yang telah ditetapkan. Sebuah perubahan yang dapat ditentang oleh kepentingan pribadi dan kolektif dari mereka yang memiliki hak atas aset yang diperoleh berdasarkan perjanjian yang dianggap sah dalam kondisi sistem ekonomi saat ini.

Dengan menghormati pasar sebagai mekanisme distribusi maksimum, metode pemaksaan untuk penerapan kriteria yang telah ditetapkan bertentangan dengan tujuan yang ingin dicapai. Hal ini berarti bahwa setiap transisi bergantung pada adaptasi pasar saat ini ke pasar yang dibayangkan. Apa yang diungkapkan dalam bab ini hanyalah proses yang dipahami sebagai proses yang paling menghormati situasi pasar saat ini, tetapi pada saat yang sama memungkinkan kemajuan menuju pasar di mana distribusi PF dalam perekonomian menghormati sifat-sifat khusus masing-masing.

Proses perubahan yang digambarkan lebih sederhana dari sudut pandang spasial daripada dari sudut pandang material, karena untuk yang pertama, implementasi parsial dapat dilakukan, yang menghasilkan peningkatan efisiensi lokal dan daya tarik investasi yang kemudian direplikasi di tempat lain. Dalam kasus Inert Matter, perubahan membutuhkan konsensus global, atau adopsi langkah-langkah ekonomi yang, jika diterapkan secara parsial, akan memperburuk posisi kompetitif. Perbedaan dalam penerapan kedua isu tersebut dapat mengarah pada dunia yang lebih efisien dan adil dalam hal penggunaan ruang angkasa, tanpa bergerak ke arah menyeimbangkan ekosistem planet ini dengan secara progresif menyesuaikan harga berdasarkan keberlanjutan pasokan pasar.

12. KESIMPULAN

12.1. Kesimpulan

Pertimbangan permukaan bumi sebagai barang modal mendefinisikan struktur ekonomi di mana manusia dibatasi dalam hubungannya dengan dunia. Fakta bahwa barang yang tidak diproduksi seperti tanah diperlakukan dengan cara yang sama seperti barang yang diproduksi mengakibatkan berlanjutnya ketidaksetaraan dan keterbatasan kemungkinan kemajuan ekonomi bagi sebagian besar masyarakat.

Di antara semua properti yang ada, rumah mewakili investasi utama dalam kehidupan kebanyakan orang, yang melibatkan tujuan tabungan dan pendapatan, menghasilkan hubungan dengan wilayah dan menjadi warisan bagi generasi mendatang. Peran mendasar dari perumahan ini tunduk pada tekanan peningkatan modal masyarakat, yang diterjemahkan ke dalam peningkatan yang sepadan dalam kapitalisasi sektor real estat dan menjauhkan hubungan antara pendapatan masyarakat dan kemampuan mereka untuk mengakses perumahan.

Dinamika yang diamati dalam kasus Spanyol termasuk meningkatnya peran badan hukum dalam akuisisi real estat untuk disewakan, sebuah aspek yang dicapai dari profitabilitas operasi dan juga dari profitabilitas karena peningkatan nilai aset. Perubahan yang berasal dari penuaan populasi juga diamati, dengan peran solusi keuangan seperti nuda

kepemilikan atau hipotek terbalik. Hasilnya menunjukkan tren penurunan kepemilikan rumah di kalangan anak muda yang lebih memilih untuk menyewa.

Mengingat akses yang tidak setara terhadap tanah sebagai FP ekonomi, makalah ini memikirkan kembali FP dalam bentuk Ruang, Benda Mati, Makhluk Hidup, Tenaga Kerja, dan Modal, dengan pertimbangan sebagai tingkat agregasi maksimum yang mungkin berdasarkan karakteristik yang berbeda dan menghasilkan sewa. Dengan cara ini, Ruang, Materi Inert, dan Makhluk Hidup yang tidak diproduksi tidak lagi rentan terhadap perampasan dalam kondisi alamiahnya dan mulai menghasilkan rente bagi seluruh masyarakat dalam kondisi pasar.

Mengingat bahwa perubahan perlakuan terhadap PF mempengaruhi dasar sistem ekonomi, hal ini mengimplikasikan perubahan pada tingkat yang berbeda. Pertama, Fungsi Produksi agregat dalam bentuk Neoklasik, yang digunakan pada tingkat makroekonomi, berubah dari dua menjadi lima variabel independen; fakta ini membawa perubahan dalam studi ekonomi dan pengajaran ekonomi saat ini. Kedua, pertimbangan PF sebagai elemen unik membutuhkan perlakuan mereka seperti itu dalam ekonomi riil, yang memodifikasi lokasinya dalam akuntansi semua institusi, dampak utama ditunjukkan dengan menghapus properti dari ruang neraca dan menempatkan penggunaannya secara umum dalam laporan laba rugi dalam bentuk sewa kepada masyarakat di bawah kondisi kontrak. Poin ketiga adalah perlakuan khusus terhadap rumah Manusia, yang menurutnya satu-satunya diferensiasi dalam perlakuan pasar FP Space diusulkan, memfasilitasi penciptaan pasar terbatas dalam kondisi kepemilikan oleh orang perorangan dalam mencari keamanan pada saat yang sama dengan pasar umum dalam kondisi penyewaan kepada masyarakat untuk mempertahankan profitabilitas dan efisiensi. Keempat, kami mempertimbangkan efek pada keberlanjutan yang dihasilkan dari pertimbangan Inert Matter sebagai FP masyarakat, di mana kami mulai dari pertimbangan kedaulatan global beberapa sumber daya alam yang harus dikapitalisasi untuk partisipasinya dalam perekonomian, kondisi ini memungkinkan pada saat yang sama menghasilkan rente bagi masyarakat, mengantisipasi efek yang mungkin ditimbulkan oleh konsumsi beberapa bentuk FP Inert Matter terhadap ekosistem dan mengupayakan peran pasar sebagai pengoptimalisasi distribusi sumber daya. Akhirnya, semua sewa dari PF alam ditetapkan terhadap pajak yang membentuk pendapatan dari tindakan publik, perbandingan ini memungkinkan pengamatan hubungan yang lebih baik dengan kesewenang-wenangan, kepastian, kesederhanaan, redistribusi, dan efisiensi berkat tindakan pasar; tujuan yang dicari oleh otoritas publik sebagian besar dapat dicapai dengan tindakan pasar bebas dalam kondisi akses yang sama ke PF alam.

Dari pandangan subjektif Austria tentang tindakan manusia, makalah ini mengusulkan perlunya mendefinisikan kembali hubungan manusia dengan lingkungan di bawah dasar-dasar pemikiran Georgist. Perubahan yang diusulkan bertentangan dengan keberadaan oposisi tenaga kerja-modal di bawah model lima PF di mana peningkatan produktivitas memungkinkan peningkatan nilai sumber daya alam, yang mengarah pada peningkatan pendapatan masyarakat secara keseluruhan. Akhirnya, makalah ini juga mempertimbangkan bahwa formulasi neoklasik memberikan nilai tambah dalam pembentukan pengetahuan dan standarisasi kegiatan global seperti akuntansi, yang berdampak pada tindakan kewirausahaan masyarakat.

12.1.1. Keterbatasan

Dokumen ini adalah hasil kerja yang telah memperluas cakrawala penelitian karena kesimpulan parsial telah diperoleh yang telah menghasilkan pertanyaan penelitian baru, batasan utamanya adalah kebutuhan untuk membatasi penelitian pada perumusan PF dari sudut pandang ekonomi dan studi tentang dampak utamanya terhadap ekonomi, dengan penekanan khusus pada peran rumah tangga Manusia. Meskipun ada kebutuhan untuk memasukkan elemen-elemen yang bersifat hukum, hubungan apa pun dengan mereka dibuat dari sudut pandang ekonomi, tanpa mempertimbangkan implikasi hukum lainnya di luar ruang lingkup.

Dalam studi proses finansialisasi dan analisis nilai tanah, kami bekerja secara eksklusif dengan data publik, mengingat ketersediaan data yang luas, seperti laporan tahunan perusahaan-perusahaan yang diteliti, dokumen-dokumen yang diterbitkan oleh lembaga-lembaga sekuritas dan oleh asosiasi-asosiasi sektoral. Sebagian besar informasi harus diolah berdasarkan kasus per kasus karena tersedia dalam dokumen tertulis yang mencakup informasi keuangan atau properti dalam berbagai format. Akan memungkinkan untuk membahas lebih rinci jika informasi spesifik tentang masing-masing aset dan penilaiannya dari waktu ke waktu tersedia.

Berkenaan dengan analisis PF dan dampak dari modifikasi yang diusulkan pada perumusannya, elemen pembatas utama adalah tidak tersedianya data mengenai hasil tindakan yang diusulkan, yang berimplikasi pada pengalihan analisis empiris dari bagian pertama antara bagian kedua dan keempat ke studi pemikiran dan implikasinya di bagian kedua.

12.1.2. Bidang Penelitian di Masa Depan

Usulan mengenai modifikasi PF memiliki implikasi besar bagi perekonomian yang melampaui cakupan makalah ini, dan membuka jalur penelitian lebih lanjut yang menarik.

- Hasil studi mengenai harga tanah dan kompleksitas ekonomi dapat diperluas secara substansial baik dari sisi horizontal dengan memasukkan negara dan wilayah lain maupun dari sisi vertikal dengan analisis di tingkat kota, yang memungkinkan untuk mempelajari hubungan dan perbedaan antara ekonomi yang berbeda.
- Yang menarik adalah dampak dari pasar ganda PF Space dengan mengindikasikan penggunaannya berdasarkan dua rezim kepemilikan, yang memiliki efek penting pada distribusi ruang serta masalah regulasi - deregulasi ruang untuk tujuan pasar atau rumah tangga. Dengan nada yang sama, analisis dampak dari proses lelang PF terhadap kemungkinan terjadinya konsentrasi juga sangat menarik.
- Pertanyaan tentang keberlanjutan FP Inert Matter mewakili bidang penelitian yang luas di mana definisi institusi global yang didedikasikan untuk penciptaan pasar FP untuk kapitalisasinya menonjol. Dalam bidang ini, studi tentang dampak kendala pasokan energi fosil pada sistem harga dan proses pengurangan pasokan dari ekonomi menjadi berkelanjutan sangat relevan.
- Berkenaan dengan sewa yang dihasilkan oleh PF alam, analisis utama yang telah dikomentari dalam karya ini adalah studi tentang kriteria yang memungkinkan penggunaan dan distribusinya, dengan perbedaan perlakuan terhadap ruang dan Materi Inert yang berasal dari dampak yang mereka miliki terhadap masyarakat; sementara ruang memiliki kesementaraan dan ketergantungan pada masyarakat setempat, Materi Inert umumnya menyiratkan penggunaan yang tepat waktu dan independen.
- Perkembangan proses perpindahan dari ekonomi dua ke lima PF menyiratkan analisis yang secara substansial memperdalam hasil yang diperoleh di sini. Elemen utama dihasilkan dari proses konversi hak milik atas Ruang PF menjadi hak penggunaan baru berdasarkan ketentuan kontrak.
- Yang menarik adalah dampak dari masalah yang diusulkan pada konsep spekulasi, yang sangat terbatas di bidang

Properti diubah menjadi hak pakai, sementara pada saat yang sama masih ada kemungkinan spekulasi atas rumah tersebut.

- Perubahan-perubahan di atas memiliki dampak yang besar pada sektor keuangan, dengan hasil perubahan di sektor real estat yang memiliki dampak terbesar dengan mengubah ekspektasi pinjaman hipotek baru oleh individu. Pada saat yang sama, ada perubahan dalam risiko yang timbul dari penyewaan ruang untuk operasi, karena pilihan untuk tanah yang bertindak sebagai jaminan untuk pinjaman terbatas sementara sebagian risiko dialihkan ke perusahaan karena kemungkinan ruang dikembalikan dalam kondisi kebangkrutan bisnis pemegangnya, situasi yang tunduk pada persyaratan dan penalti yang disepakati.
- Akhirnya, perubahan yang disebabkan oleh kredit menimbulkan efek pada studi siklus ekonomi dengan menarik investasi real estat komersial dan menjaga hak milik tetap disakralkan hanya di bawah konsep rumah tangga, menyerahkan kepada pasar hak-hak penggunaan aset alam di bawah kondisi kontrak.

12.2. Kesimpulan (Bahasa Inggris)

Pertimbangan permukaan bumi sebagai barang modal mendefinisikan struktur ekonomi di mana manusia dibatasi dalam hubungannya dengan dunia. Fakta bahwa barang yang tidak diproduksi seperti tanah diperlakukan dengan cara yang sama seperti barang yang diproduksi menghasilkan ketimpangan yang permanen dan membatasi kemungkinan kemajuan ekonomi bagi sebagian besar masyarakat.

Di antara semua properti yang ada, rumah mewakili investasi utama dalam kehidupan kebanyakan orang, yang melibatkan tujuan tabungan dan pendapatan, menghasilkan hubungan dengan wilayah, dan menjadi warisan bagi generasi mendatang. Peran mendasar perumahan ini tunduk pada tekanan peningkatan modal masyarakat, yang diterjemahkan ke dalam peningkatan yang sepadan dalam kapitalisasi sektor real estat dan menjauhkan hubungan antara pendapatan masyarakat dan kemampuan mereka untuk mengakses perumahan.

Dinamika yang diamati dalam kasus Spanyol termasuk peningkatan peran badan hukum dalam akuisisi properti untuk disewakan, sebuah aspek yang dicapai dari profitabilitas operasi dan juga dari profitabilitas karena peningkatan nilai aset, perubahan yang berasal dari penuaan populasi juga diamati dengan peran solusi keuangan seperti kepemilikan tanpa kepemilikan atau hipotek terbalik. Hasil-hasil ini menunjukkan tren penurunan kepemilikan rumah di kalangan orang muda yang lebih memilih untuk menyewa.

Mengingat akses yang tidak setara terhadap tanah sebagai FP dalam perekonomian, makalah ini mempertimbangkan kembali faktor-faktor produksi dalam bentuk ruang, benda mati, makhluk hidup, tenaga kerja, dan modal, dengan pertimbangan sebagai tingkat agregasi maksimum yang mungkin terjadi atas dasar karakteristik yang berbeda dan menghasilkan rente. Dengan cara ini, ruang, benda mati, dan makhluk hidup yang tidak diproduksi tidak lagi rentan terhadap perampasan dalam kondisi alamiahnya dan mulai menghasilkan rente bagi seluruh masyarakat dalam kondisi pasar.

Mengingat bahwa perubahan perlakuan terhadap FP mempengaruhi dasar sistem ekonomi, hal ini mengimplikasikan perubahan pada tingkat yang berbeda. Pertama, Fungsi Produksi agregat dalam bentuk Neoklasik, yang digunakan pada tingkat makroekonomi, berubah dari dua menjadi lima variabel independen; fakta ini membawa perubahan dalam studi ekonomi dan pengajaran ekonomi saat ini. Kedua, pertimbangan FP sebagai elemen unik membutuhkan perlakuan mereka seperti itu dalam ekonomi riil, yang memodifikasi lokasinya dalam akuntansi semua institusi, dampak utama ditunjukkan dengan menghapus properti dari ruang neraca dan menempatkan penggunaannya secara umum dalam laporan laba rugi dalam bentuk sewa kepada masyarakat di bawah kondisi kontrak. Poin ketiga adalah perlakuan khusus terhadap

Alejandro Segura de la Cal

rumah Manusia, yang menurutnya satu-satunya diferensiasi dalam perlakuan pasar terhadap ruang FP diusulkan, memfasilitasi penciptaan pasar terbatas dalam kondisi kepemilikan oleh

orang perorangan dalam mencari keamanan pada saat yang sama dengan pasar umum dalam kondisi penyewaan kepada masyarakat untuk mempertahankan profitabilitas dan efisiensi.

Keempat, kami mempertimbangkan dampak terhadap keberlanjutan yang dihasilkan dari mempertimbangkan materi lembam sebagai FP masyarakat, yang didasarkan pada pertimbangan kedaulatan global sumber daya alam yang harus dikapitalisasi untuk partisipasinya dalam perekonomian; kondisi ini juga memungkinkan untuk menghasilkan pendapatan bagi masyarakat, mengantisipasi dampak konsumsi bentuk-bentuk tertentu FP materi lembam terhadap ekosistem, dan mengupayakan peran pasar sebagai pengoptimalisasi distribusi sumber daya. Akhirnya, semua sewa FP alam ditetapkan terhadap pajak yang membentuk pendapatan dari tindakan publik; perbandingan ini memungkinkan untuk mengamati hubungan yang lebih baik dengan kesewenangan, kepastian, kesederhanaan, redistribusi, dan efisiensi berkat tindakan pasar; tujuan yang dicari oleh otoritas publik sebagian besar dapat dicapai dengan tindakan bebas pasar dalam kondisi akses yang sama ke FP alam.

Dari pandangan subjektifis Austria tentang tindakan manusia, kebutuhan untuk mendefinisikan kembali hubungan manusia dengan lingkungan di bawah dasar-dasar pemikiran Georgist dimunculkan, perubahan yang diusulkan bertentangan dengan keberadaan oposisi tenaga kerja-modal di bawah model lima FP di mana peningkatan produktivitas memungkinkan peningkatan nilai sumber daya alam, Akhirnya, ia menganggap bahwa rumusan neoklasik membawa nilai dalam pembentukan pengetahuan dan standarisasi kegiatan global seperti akuntansi, yang berdampak pada tindakan wirausaha warga negara.

12.2.1. Keterbatasan

Dokumen ini adalah hasil dari sebuah karya yang telah memperluas cakrawala penelitian karena kesimpulan parsial telah diperoleh yang telah menghasilkan pertanyaan penelitian baru, batasan utamanya adalah kebutuhan untuk membatasi penelitian pada perumusan FP dan studi tentang efek utamanya pada ekonomi, dengan penekanan khusus pada peran rumah Manusia. Meskipun ada kebutuhan untuk memasukkan unsur-unsur hukum, setiap hubungan dengan mereka dilakukan dari sudut pandang ekonomi, tanpa mempertimbangkan implikasi hukum lainnya di luar ruang lingkup.

Dalam studi proses finansialisasi dan analisis nilai tanah, kami bekerja secara eksklusif dengan data publik, mengingat ketersediaan data yang luas, seperti laporan tahunan perusahaan yang diteliti, dokumen yang diterbitkan oleh lembaga sekuritas dan asosiasi di sektor ini. Sebagian besar informasi harus diolah berdasarkan kasus per kasus karena tersedia dalam dokumen tertulis yang mencakup informasi keuangan atau properti dalam

berbagai format. Akan lebih memungkinkan untuk membahas lebih rinci jika informasi spesifik tentang masing-masing aset dan penilaiannya dari waktu ke waktu tersedia.

Berkenaan dengan analisis FP dan dampak dari modifikasi yang diusulkan terhadap perumusannya, elemen pembatas utama adalah tidak tersedianya data mengenai hasil tindakan yang diusulkan, yang berimplikasi pada pengalihan analisis empiris dari bagian pertama antara bagian kedua dan keempat ke studi pemikiran dan implikasinya di bagian kedua.

12.2.2. Jalur penelitian di masa depan

Proposal tentang modifikasi FP memiliki implikasi besar bagi perekonomian yang melampaui cakupan makalah ini, membuka jalur penelitian lebih lanjut yang menarik.

- *Hasil studi tentang harga tanah dan kompleksitas ekonomi dapat diperluas secara substansial baik dari sudut pandang horizontal dengan penggabungan negara dan wilayah lain maupun dari sudut pandang vertikal dengan analisis di tingkat kota, terutama memungkinkan studi tentang hubungan dan perbedaan antara ekonomi yang berbeda.*
- *Yang menarik adalah dampak dari pasar ganda ruang FP dengan menunjukkan penggunaannya berdasarkan dua rezim kepemilikan, yang memiliki efek penting pada distribusi ruang serta pertanyaan-pertanyaan tentang regulasi - deregulasi ruang untuk tujuan pasar atau rumah tangga. Dengan nada yang sama, analisis tentang dampak proses lelang PF terhadap kemungkinan terjadinya konsentrasi juga sangat menarik.*
- *Pertanyaan tentang keberlanjutan materi inert FP mewakili bidang penelitian yang luas di mana definisi institusi global yang didedikasikan untuk penciptaan pasar FP untuk kapitalisasinya menonjol. Dalam bidang ini, studi tentang dampak kendala pasokan energi fosil pada sistem harga dan proses pengurangan pasokan dari ekonomi menjadi berkelanjutan sangat relevan.*
- *Berkenaan dengan sewa yang dihasilkan oleh FP alami, analisis utama, yang telah dikomentari dalam penelitian ini, adalah studi tentang kriteria yang memungkinkan penggunaan dan distribusinya, dengan perbedaan perlakuan terhadap ruang dan benda mati yang berasal dari dampak yang mereka miliki terhadap masyarakat; sementara ruang bersifat sementara dan bergantung pada masyarakat setempat, benda mati umumnya menyiratkan penggunaan satu kali yang tidak bergantung pada masyarakat.*
- *Perkembangan proses perpindahan dari ekonomi dua FP ke ekonomi lima FP menyiratkan analisis yang secara substansial memperdalam hasil yang diperoleh di sini. Elemen utama dihasilkan dari proses konversi hak kepemilikan atas ruang FP menjadi hak penggunaan baru berdasarkan ketentuan kontrak.*

- *Yang menarik adalah dampak dari masalah yang diusulkan pada konsep spekulasi, yang sangat terbatas di bidang komersial dengan konversi kepemilikan menjadi hak pakai, sementara pada saat yang sama kemungkinan spekulasi pada rumah tetap ada.*
- *Akhirnya, perubahan yang diperkenalkan memperkenalkan efek substansial pada sektor keuangan, dengan hasil perubahan di sektor real estat memiliki efek terbesar dengan mengubah ekspektasi pinjaman hipotek baru untuk individu. Pada saat yang sama, ada perubahan dalam risiko yang timbul dari penyewaan ruang untuk eksploitasi, karena sebagian risiko ditanggung oleh perusahaan jika ruang tersebut dikembalikan karena kebangkrutan bisnis pemegangnya, situasi yang tunduk pada persyaratan dan penalti yang disepakati.*

BIBLIOGRAFI

- Aalbers, M.B. (2008) Finansialisasi Rumah dan Krisis Pasar KPR. *Kompetisi & Perubahan*, Vol. 12, No. 2, Juni 2008 148-166
- Aalbers, M.B., Christophers, B. (2014) Memusatkan Perumahan dalam Ekonomi Politik. *Perumahan, Teori dan Masyarakat*, 31:4, 373-394, doi: 10.1080/14036096.2014.947082
- Aalbers, M.B. (2016) *Finansialisasi Perumahan. Sebuah pendekatan ekonomi politik*. Routledge
- Abel, A.B., Bernanke, B.S. (2001) *Ekonomi Makro*. Pearson
- Acemoglu, D., Robinson, J. (2023) *Por qué fracasan los países*. Booket, Grupo Planeta
- Ahmad, T., Zhang, D (2020). Tinjauan kritis terhadap konsumsi energi historis global komparatif dan permintaan di masa depan: Kisah yang diceritakan sejauh ini. *Energy Reports*, 6, 1973-1991. doi: 10.1016/j.egyr.2020.07.020
- Akerman, J., Höjer, M. (2006). Berapa banyak transportasi yang dapat bertahan terhadap iklim? -Swedia di jalur berkelanjutan pada tahun 2050. *Kebijakan energi*, 34(14), 1944-1957. doi: 10.1016/j.enpol.2005.02.009
- Alai, DH, Chen, H., Cho, D., Hanewald, K., Sherris, M. (2014) Mengembangkan Pasar Pelepasan Ekuitas: Analisis Risiko untuk Reverse Mortgage dan Pengembalian Rumah. *North American Actuarial Journal*, 18(1), 217-241, 2014.
- Alam dkk. (1991) M.S. Alam; B.K. Bala; A.M.Z. Huq; M.A. Matin (1991). Sebuah model untuk kualitas hidup sebagai fungsi dari konsumsi energi listrik. *Energy*, 16(4), 739-

745. doi: 10.1016/0360-5442(91)90023-f

- Álvarez, D. (2010) Milik Bersama Bumi, Hak Asasi Manusia dan Keadilan Global. ISEGORY. *Jurnal Filsafat Moral dan Politik*, No. 43, Juli-Desember, 2010, 387-405. ISSN: 1130-2097
- Anari, A., Kolari, J. (2002) Harga Rumah dan Inflasi. *Real Estate Economics*, 30(1), 67-84. doi: 10.1111/1540-6229.00030
- Andelson, R.V. (2000) Tentang memisahkan kenaikan yang diperoleh dan yang tidak diperoleh oleh pemilik tanah: sebuah tanggapan terhadap F.A. Hayek. *American Journal of Economics and Sociology*, Vol 59, No.1
- Aristoteles (1988) *Politica*. Editorial Gredos
- Atance, D., Debón, A., de la Fuente, I. (2021) Reverse mortgage: dampak risiko umur panjang dalam kasus Spanyol. *Anales del Instituto de Actuarios Españoles*, 4^a época, 27, 2021/135-159.
- Auken, I. (2016) *Selamat datang di tahun 2030. Saya tidak memiliki apa-apa, tidak memiliki privasi, dan hidup tidak pernah lebih baik*. Medium - Forum Ekonomi Dunia
- Azpitarte, J. (2018) *Urbanisme dan kebebasan*. Unión Editorial
- Bajo dan Monés (2000) *Curso de Macroeconomía*. Editor Antoni Bosch, S.A.
- Barbier, E.B. (2008). *Ekosistem sebagai Aset Alam*. Foundations and Trends in Microeconomics, 4(8), 611-681. doi: 10.1561/07000000031
- Barro, R.J. (2001) Sumber daya manusia: pertumbuhan, sejarah, dan kebijakan - sesi untuk menghormati Stanley Engerman. *Makalah dan prosiding AEA*, vol. 91 NO. 2
- Batt, R., Appelbaum, E. (2013) Dampak Finansialisasi terhadap Hasil Manajemen dan Ketenagakerjaan. *Upjohn Institute Working Paper*, No. 13-191. ssrn.com/abstract=2235748
- Benegas Lynch, A. (2015) *Kebebasan adalah rasa hormat yang timbal balik*. The Cato Institute
- Benegas Lynch, A. (2021) *La escuela austriaca en los negocios*. Unión Editorial
- Bengi, A. (2021) Degrowth, Memikirkan Kembali Marxisme. *Jurnal Ekonomi, Budaya & Masyarakat*. 33:1, 98-110, doi: 10.1080/08935696.2020.1847014
- Beracha, E., Zifeng, F., Hardin WG (2019) Efisiensi Operasional DIRE dan Nilai Pemegang Saham. *Journal of Real Estate Research*, 41:4, 513-554. doi: 10.22300/0896-5803.41.4.513.
- Alkitab (The) (1972) *Rumah Alkitab*. ISBN: 84-288-1061-3

- Birz, G., Devos, E., Dutta, S. dkk. (2022) Kinerja ex-ante portofolio DIRE. *Rev Quant Finan Acc*, 59, 995-1018. doi: 10.1007/s11156-022-01068-6
- Blunt, A. & Dowling, R. (2006) *Rumah*. Routledge
- Boccard, N. (2021) Komoditas & Keberlanjutan. SSRN. doi: 10.2139/ssrn.3854548
- Borgoni, R., Michelangeli, A., Pontarollo, N. (2018) Nilai budaya bagi pasar perumahan perkotaan. *Regional Studies*, 1-12. doi: 10.1080/00343404.2018.1444271
- Bort, A. (2010) *Prinsip-prinsip ekonomi mikro*. Editorial Universitaria Ramón Areces
- Boyce, J.K. (2001) Dari Sumber Daya Alam ke Aset Alam. SOLUSI BARU. *Sebuah Jurnal Kebijakan Lingkungan dan Kesehatan Kerja*, 11(3), 267-288. doi: 10.2190/5QPY-TPE0-JP5W-5FJE
- Browning, E.K., Johnson, W.R. (1984) Pertukaran antara Kesetaraan dan Efisiensi. *Jurnal Ekonomi Politik*, Vol. 92, no. 2.
- Brundtland, G.H. (1987) *Masa Depan Kita Bersama: Laporan Komisi Dunia untuk Lingkungan Hidup dan Pembangunan*. Jenewa, UN-Dokumen A/42/427. undokumen.net/ocf-ov.htm
- Brynjolfsson, E., Hitt, L. (1995) Teknologi Informasi sebagai Faktor Produksi: Peran Perbedaan Antar Perusahaan. *Ekonomi Inovasi dan Teknologi Baru*, 3:3-4, 183-200. doi: 10.1080/10438599500000002
- Burn, K., Szoeké, C. (2016) Keluarga bumerang dan kegagalan untuk memulai: Komentar tentang anak-anak dewasa yang tinggal di rumah. *Maturitas*, 83 (2016) 9-12.
- Byrne, M. (2019) *Finansialisasi perumahan dan pertumbuhan sektor penyewaan swasta di Irlandia, Inggris, dan Spanyol*. UCD Geary institute for public policy, seri makalah diskusi.
- Cantillón, R (2021). *Esai tentang sifat perdagangan secara umum*. Unión Editorial Capozza, DR, Helsley, RW (1989) Dasar-dasar harga tanah dan pertumbuhan kota. *Jurnal Ekonomi Perkotaan*, 26, 295-306
- Cetrulo, A., Guarascio, D., Virgillito, M.E. (2020) Keistimewaan Bekerja Dari Rumah pada Masa Pembatasan Sosial. *Intereconomics*. doi: 10.1007/s10272-020-0891-3
- Chacon, R.G. (2023) Konsentrasi Penyewa dalam DIRE. *Jurnal Keuangan dan Ekonomi Real Estat*. 66:636-679. doi: 10.1007/s11146-021-09829-1
- Charles, SL (2019) Finansialisasi perumahan sewa keluarga tunggal: Sebuah pemeriksaan.

kepemilikan real estate investment trusts atas rumah keluarga tunggal di Atlanta

- wilayah metropolitan. *Jurnal Urusan Perkotaan*, 1-21. doi: 10.1080/07352166.2019.1662728
- Cheng, J., Zhao, J., Zhu, D., Zhang, H. (2021) Batas Kapitalisasi Lahan dan Dampak Ekonominya: Bukti dari Tiongkok. *Land*. 10, 1346. doi: 10.3390/land10121346
- Chiapello, E., Walter, C. (2016) Tiga Zaman Kuantifikasi Keuangan: Pendekatan Konvensional terhadap Metrologi Pemodal. *Historical Social Research* 41, 2, 155-177. doi: 10.12759/hsr.41.2016.2.155-177.
- Christophers, B. (2016) Secara nyata: tanah sebagai modal dan komoditas. *Royal Geographical Society (dengan IBG)*, 41, 134-148. doi: 10.1111/tran.12111
- Chung, R., Fung, S., Shilling, JD, Simmons-Mosley, T.X. (2016) Volatilitas Pasar Saham DIRE dan Imbal Hasil yang Diharapkan. *Real Estate Economics*, pp. 1-28. doi: 10.1111/1540-6229.12128.
- Clark, J.B. (1908) *Distribusi kekayaan*. The Macmillan Company
- Collins, C.M., Steg, L., Koning, M.A.S. (2007) Nilai-nilai Pelanggan, Keyakinan akan Kinerja Perusahaan yang Berkelanjutan, dan Perilaku Membeli. *Psychology & Marketing*, Vol. 24(6): 555-577. doi: 10.1002/mar.
- Colwell, P.F., Munneke, H.J. (1997). Struktur Harga Tanah Perkotaan. *Jurnal Ekonomi Perkotaan*, 41(3), 0-336. doi: 10.1006/juec.1996.2000
- Conley, D., Gifford, B. (2006) Kepemilikan Rumah, Asuransi Sosial, dan Negara Kesejahteraan. *Sociological Forum*, Vol. 21, No. 1, Maret 2006. doi: 10.1007/s11206-006-9003-9
- Coscolluela Martínez, C. (2010) *Pengaruh stok modal terhadap output dan ketenagakerjaan dalam perekonomian Spanyol*. Fundación de las cajas de ahorros
- Crosby, N., Lorenz, D., Lützkendorf, T. (2011) Keberlanjutan dan penilaian properti. *Journal of Property Investment & Finance*, 29(6), 644-676. doi: 10.1108/14635781111171797
- Crotty. J. (2006) Paradoks Neoliberal: Dampak Persaingan Pasar Produk yang Merusak dan Pasar Keuangan 'Modern' terhadap Kinerja Korporasi Nonkeuangan di Era Neoliberal. *Finansialisasi dan Ekonomi Dunia*. Edward Elgar
- Cuadrado, J.R. (Coord.), Mancha, T., Villena, J.E., Casares, J., González, M., Marín, J.M., Peinado, M.L. (2010) *Política económica, elaboración, objetivos y instrumentos*. Mc Graw Hill

- Cuffaro, N., Hallam, D. (2011) "Perampasan Tanah" di Negara Berkembang: Investor Asing, Regulasi dan Kode Etik. *Jurnal Elektronik SSRN*, doi: 10.2139/ssrn.1744204
- Czyżewski, B., Matuszczak, A (2016). Teori sewa lahan baru untuk pertanian berkelanjutan. *Kebijakan Penggunaan Lahan*, 55, 222-229. doi: 10.1016/j.landusepol.2016.04.002
- Dales, J.H. (1968) Tanah, Air, dan Kepemilikan. *Jurnal Ekonomi Kanada*, Vol. 1, No. 4, hal. 791-804. jstor.org/stable/133706
- Delisle, R.J., McKay Price, S., Sirmans, C.F. (2013) Penentuan Harga Risiko Volatilitas pada DIRE. *Jurnal Penelitian Real Estat*, 35:2, 223-248. doi: 10.1080/10835547.2013.12091359
- Demaria, F., Schneider, F., Sekulova, F., Martinez-Alier, J. (2013) Apa itu Degrowth? Dari Slogan Aktivistis Menjadi Gerakan Sosial. *Environmental Values*, April 2013, Vol. 22, No. 2, edisi khusus: *Degrowth*, hal. 191-215. jstor.org/stable/23460978
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2021) *Programa pengalihan tanah di bawah rezim hak permukaan untuk pengembangan perumahan sewa yang terjangkau.*
- Dirección General de Gestión Urbanística, Ayuntamiento de Madrid (2023) *Programa kedua untuk pengalihan tanah di bawah rezim hak permukaan yang akan digunakan untuk pengembangan perumahan sewa yang terjangkau.*
- Du, H., Ma, Y., An, Y. (2011). Dampak kebijakan pertanahan terhadap hubungan antara harga perumahan dan tanah: Bukti dari Cina. *The Quarterly Review of Economics and Finance*, 51(1), 19-27. doi: 10.1016/j.qref.2010.09.004
- Duménil, G., Lévy, D. (2006) Biaya dan Manfaat Neoliberalisme: Analisis Kelas. *Finansialisasi dan Ekonomi Dunia*. Edward Elgar
- Dupuis, A., Thorns, D.C. (1996) Makna rumah bagi pemilik rumah yang lebih tua. *Housing Studies*, 11:4, 485-501. doi: 10.1080/02673039608720871
- Echaves García, A. (2016) Sulitnya akses kaum muda ke pasar perumahan di Spanyol: harga, rezim kepemilikan dan upaya. *Cuadernos de Relaciones Laborales*. ISSN: 1131-8635
- Echaves García, A., Navarro Yañez, C.J. (2018) Rezim penyediaan perumahan dan emansipasi perumahan: analisis upaya publik dalam perumahan di Spanyol dan dampaknya terhadap peluang emansipasi dari perspektif regional komparatif. *Politik dan Masyarakat*. ISSN: 1130-8001

- EEA (2011) *Reformasi pajak lingkungan di Eropa: implikasi untuk distribusi pendapatan 2011*. Badan Lingkungan Hidup Eropa - 66 hal. - 21 x 29,7 cm ISBN 978-92-9213-237-8. doi: 10.2800/84858
- EPRA (2023) *Survei DIRE Global 2023. Perbandingan rezim DIRE utama di seluruh dunia*.
- Epstein, G.A. (2005) *Finansialisasi dan Ekonomi Dunia*. Edward Elgar
- Epstein, GA (2019) *Apa yang Salah dengan Teori Uang Modern? Sebuah Kritik Kebijakan*. Palgrave MacMillan
- Erturk, I. (2020) *Keutamaan Pemegang Saham dan Finansialisasi Perusahaan*. Buku *Pegangan Internasional Finansialisasi Routledge*. Routledge
- Evers, S., Seagle, C., Krijtenburg, F. (2013) *Afrika dijual? Memposisikan Negara, Tanah dan Masyarakat dalam Akuisisi Tanah Skala Besar oleh Asing di Afrika*. Brill
- Feng, Z., Wu, Z. (2021) *Ekonomi Lokal, Lokasi Aset dan Pertumbuhan Perusahaan DIRE*. *Jurnal Keuangan dan Ekonomi Real Estat*. doi: 10.1007/s11146-021-09822-8
- Fields, D. (2018) *Membangun Kelas Aset Baru: Akumulasi Keuangan yang Dipimpin Properti setelah Krisis*. *Economic Geography*, 1-23. doi: 10.1080/00130095.2017.1397492
- Fisher, I. (1907) *Tingkat bunga, sifat, penentuan, dan hubungannya dengan fenomena ekonomi*. The Macmillan Company
- Friedman, G. (2001) *Kesucian Hak Milik dalam Sejarah Amerika*. *Lembaga Penelitian Ekonomi Politik*. Kertas Kerja N14
- Friedman, M. (1953) *Esai-esai dalam Ekonomi Positif*. The University of Chicago Press
- Friedman, M. (1957) *A Theory of the Consumption Function*. Princeton University Press. ISBN: 0-691-04182-2
- Friedman, M. (1970) *Doktrin Friedman: Tanggung Jawab Sosial Bisnis Adalah Meningkatkan Keuntungannya*. The New York Times. 13 September 1970, Bagian SM, Halaman 17.
- Friedman, M. (1972) *Teori harga*. Alianza editorial
- Friedman, M. (2022) *Kebebasan memilih, sebuah pernyataan pribadi*. Deusto
- Funari, N. (2022) *Studi Nareit Menunjukkan Pertumbuhan dan Manfaat Adopsi DIRE Global*. Nareit
- Gaffney, M. (2004) *Tanah sebagai faktor produksi yang khas. Kekayaan dan keinginan*
- Gaffney, M. (2008) *Mempertahankan Tanah dalam Teori Kapital: Ricardo, Faustmann, Wicksell, dan George*. The American Journal of Economics and Sociology, Vol. 67, No. 1, Henry George:

- Ideolog Politik, Filsuf Sosial dan Ahli Teori Ekonomi*, hal. 119-142.
[jstor.org/stable/27739694](https://www.jstor.org/stable/27739694)
- Galbraith, JK (2012) *Masyarakat yang makmur*. Austral
- García - Lamarca, M. (2020) Rezim resolusi krisis real estat dan DIRE perumahan: dampak sosio-spasial yang muncul di Barcelona. *Housing Studies*, doi: 10.1080/02673037.2020.1769034
- García Almirall, M.P. (2007) *Pengantar valorisasi dalam mobilitas*. ISBN: 978-84-8157-471-5
- García Delgado, J.L. (2023) Sobre la Valoración Social del Empresario. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 209-216, dec. 2023. ISSN 2603-6010.
- George, H. (1889) *The Standard* No. 137, Agustus 17.
- George, H. (1935) *Kemajuan dan kemiskinan, sebuah penyelidikan tentang penyebab depresi industri dan peningkatan kebutuhan dengan peningkatan kekayaan, obatnya*. Yayasan Robert Schalkenbach
- George, H. (2012) *Kemajuan dan Kemiskinan*. Yayasan Robert Schalkenbach
- Georgescu-Roegen (1970) Ekonomi Produksi. *The American Economic Review*, Mei 1970, Vol. 60, No. 2. [jstor.org/stable/1815777](https://www.jstor.org/stable/1815777)
- Ghosh, C., Giambona, E., Harding, J.P., Sirmans, C.F. (2008) Bagaimana Entrenchment, Insentif dan Tata Kelola Mempengaruhi Struktur Modal DIRE. *J Real Estate Finan Econ*. 43:39-72 doi: 10.1007/s11146-010-9243-6
- Gilstrap, C., Petkevich, A., Sezer, O., Teterin, P. (2021). Penetapan Harga Hutang DIRE dan Struktur Kepemilikan. *Jurnal Keuangan dan Ekonomi Real Estat*. doi: 10.1007/s11146-020-09806-0.
- Gómez Montoro, AJ (2002) La titularidad de derechos fundamentales por personas jurídicas: un intento de fundamentación. *Revista Española de Derecho Constitucional*. No. 65. Hal. 49-105. [jstor.org/stable/24884698](https://www.jstor.org/stable/24884698)
- Gonzalez, R.E., Espina, J., Segura, A. (2023) *Problemas resueltos de gestión de empresas y proyecto*. Garceta. ISBN: 978-84-1903-433-5
- González, R.E., Morales, G., Segura, A. (2023) MOOC 'Problemas de Microeconomía y Macroeconomía'. MiriadaX
- González, R.E., Segura, A., Espina, J. (2024) *Problemas de Economía de la empresa*. Garceta. ISBN 978-84-1903-434-2.

- Gonzalo y González, L. (2005) *Sistem impositivo español, estatal, autonómico y local*. Dykinson
- Gorz, A. (2012) *Ekologis*. Modal intelektual
- Gorz, A. (2023) *Kritik terhadap Nalar Produktivitas*. Catarata
- Grijalvo, M., Segura, A., & Núñez, Y. (2022). Permainan bisnis berbasis komputer di pendidikan tinggi: Proposal kerangka kerja pembelajaran yang digamifikasi. *Peramalan Teknologi dan Perubahan Sosial*, 178(121597), 121597. doi: 10.1016/j.techfore.2022.121597
- Grotius, H. (1925) *Del Derecho de la Guerra y de la Paz*. Editorial Reus SA
- Gunnison Brown, H. (1924) Kompleks Pajak Tunggal dari Beberapa Ekonom Kontemporer. *Journal of Political Economy*, Vol. 32, No. 2 (April 1924), hal. 164-190. [jstor.org/stable/1826183](https://www.jstor.org/stable/1826183)
- Gylfason, T. (2001) Sumber daya alam, pendidikan, dan pembangunan ekonomi. *European Economic Review* 45 (2001) 847-859
- Harvey, D. (1982) *Batas-batas modal*. Basil Blackwell Publisher Limited
- Harvey, D. (2012) *Kota Pemberontak: dari hak atas kota hingga revolusi perkotaan*. Verso
- Hausmann, R., Hidalgo, CA et al (2011) *Atlas kompleksitas ekonomi, memetakan jalur menuju kemakmuran*. Puritan Press
- Hausmann, R., Rodric, D., Velasco, A. (2005) Diagnostik Pertumbuhan
- Hayek, F. (1945) Penggunaan pengetahuan dalam masyarakat. *American Economic Review*, Vol. 35, No. 4. (September, 1945), hlm. 519-530.
- Hayek, F. (2019) *Dasar-dasar kebebasan*. Unión Editorial Hayek, F.
- (2020) *Camino de servidumbre*. Editorial Alianza
- Hayek, F. (2022) Masalah Perumahan dan Perencanaan Kota. *Market Processes: European Journal of Political Economy*, Vol. XIX, No. 2, Musim Gugur 2022, hlm. 395-418.
- Hazlitt (1946) *Ekonomi dalam sebuah pelajaran*. Siswa untuk kebebasan
- Heng, A., Qun, W., Zhonghua, W. (2015) REIT Crash Risk and Institutional Investors. *Jurnal Keuangan dan Ekonomi Real Estat*. doi: 10.1007/s11146-015-9527-y
- Hickel, J. (2020) *Lebih sedikit lebih baik, bagaimana degrowth akan menyelamatkan dunia*. William Heinemann London
- Howard, G. (2017) *Akselerator Migrasi: Mobilitas Tenaga Kerja, Perumahan, dan Permintaan Agregat*. economics.mit.edu/files/12175

- Huerta de Soto, J (2002) *Nuevos estudios de economía política*. Unión Editorial
- Ihlanfeldt, KR (2007). Pengaruh regulasi penggunaan lahan terhadap harga perumahan dan tanah.
Jurnal Ekonomi Perkotaan, 61(3), 0-435. doi: 10.1016/j.jue.2006.09.003
- Panel Antarpemerintah tentang Perubahan Iklim (IPCC). *Ringkasan Teknis. Dalam: Perubahan Iklim 2021 - Dasar Ilmu Pengetahuan Fisik: Kontribusi Kelompok Kerja I untuk Laporan Penilaian Keenam*.
Laporan Penilaian Panel Antarpemerintah tentang Perubahan Iklim. Cambridge: Cambridge University Press; 2023:35-144. doi: 10.1017/9781009157896.002
- Jensen, M.C. (1986) Biaya Keagenan Arus Kas Bebas, Keuangan Perusahaan, dan Pengambilalihan. *The American Economic Review*, Mei 1986, Vol. 76, No. 2. hal. 323-329. [jstor.org/stable/1818789](https://www.jstor.org/stable/1818789)
- Jevons, HS (1911) *Teori ekonomi politik*. JLL (2022)
SOCIMI, Sepuluh tahun sejak didirikan.
- Kallis, G., Demaria, F., DÁlisa, G. (2015) *Degrowth: Kosakata untuk era baru*. Routledge
- Kallis, G., Kostakis, V., Lange, S., Muraca, B., Paulson, S., Schmelzer, M. (2018). Penelitian tentang
Degrowth. *Tinjauan Tahunan Lingkungan dan Sumber Daya*. 43(1). doi:10.1146/annurev-environ-102017-025941.
- Keaney, M. (2014) Finansialisasi dan Struktur Sosial Teori Akumulasi. *World Review of Political Economy*, Vol. 5, No. 1, hal. 45-77.
[jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045](https://www.jstor.org/stable/10.13169/worlrevipoliecon.5.1.0045)
- Keynes, J.M. (1965) *Teori umum tentang pekerjaan, pendapatan dan makanan*. Fondo de cultura económica
- Keynes, J.M. (1985) *Esai-esai tentang intervensi dan liberalisme*. Orbis
- Kininmonth, W. (2003) *Perubahan iklim - bahaya alam*. *Energy & Environment*, Vol. 14, No. 2/3, hal. 215-232. [jstor.org/stable/43734558](https://www.jstor.org/stable/43734558)
- Kirzner, I.M. (2011) *Teori Pasar dan Sistem Harga*. Liberty Fund Knight
- Frank Research (2023) *Laporan kekayaan*.
- Knoll, K., Schularick, M., Steger, T. (2017) Tidak Ada Harga yang Lebih Mahal dari Rumah: Harga Rumah Global, 1870-2012. *American Economic Review*, 2017, 107(2): 331-353. doi: 10.1257/aer.20150501
- Krippner, G.R. (2005) Finansialisasi ekonomi Amerika. *Socio Economic Review*. 3, 173-208

Henry George Institute (2021) *Buruh, tanah & kebebasan: Sebuah Pembaca Lindy Davies*
(Jilid 134-136).

- Laffaire, M., Tucac, P. (2021) *Kebijakan sisi penawaran untuk meningkatkan akses ke perumahan sewa di Spanyol*. Esade Ec. Pol - Pusat Kebijakan Ekonomi.
- Laski, H.J. (1961) *Liberalisme Eropa*. Fondo de cultura económica.
- Leckie, S. (1989). Perumahan sebagai hak asasi manusia. *Environment and Urbanization*, 1(2), 90-108. doi: 10.1177/095624788900100210
- Levy, D.S., Kwai-Choi Lee, C. (2004) Pengaruh anggota keluarga terhadap keputusan pembelian rumah. *Jurnal Investasi & Keuangan Properti*, 22(4), 320-338. doi: 10.1108/14635780410550885
- Li, L. (2012) *Faktor Penentu Volatilitas DIRE*
- Lin, D., Hanscom, L., Murthy, A., Galli, A., Evans, M., Neill, E., Mancini, M.S., Martindill, J., Medouar, F.-Z., Huang, S. dkk. (2018) Penghitungan Jejak Ekologi untuk Negara: Pembaruan dan Hasil Penghitungan Jejak Ekologi Nasional, 2012-2018. *Sumber Daya* 2018, 7, 58. doi: 10.3390/resources7030058
- Lindbeck, A. (1984) *Ketimpangan dan kebijakan redistribusi, perilaku politik dan kebijakan ekonomi*. Orbis
- Liu, Z., Wang, P., Zha, T. (2013). Dinamika Harga Tanah dan Fluktuasi Ekonomi Makro. *Econometrica*, 81(3), 1147-1184. doi: 10.3982/ECTA8994
- Locke (1981) *Esai tentang Pemerintahan Sipil*. Aguilar
- Lucas, R.E. (1978) Tentang Distribusi Ukuran Perusahaan Bisnis. *The Bell Journal of Economics*, Vol. 9, No. 2 (Musim Gugur, 1978), hal. 508-523. [jstor.org/stable/3003596](https://www.jstor.org/stable/3003596)
- Mader, P., Mertens, D., Van der Zwan, N. (2020) *Finansialisasi: sebuah pengantar*. Buku *Pegangan Internasional Finansialisasi Routledge*. Routledge
- Malthus, R. (1970). *Esai pertama tentang populasi*. Marshall, A. (1884) *Tempat untuk menampung kaum miskin di London*. Metcalfe and son Marshall, A. (1920) *Prinsip-prinsip ekonomi*. Macmillan and Co.
- Martín Quemada, J.M., García-Verdugo, J. (2014) *Bienes públicos globales, política económica y globalización*. Ariel
- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., González Díaz, R. E. (2023). Analisis empiris emisi pesawat terbang yang beroperasi dari penerbangan terjadwal di pasar domestik di Spanyol. *Processes*, 11(3), 741. doi: 10.3390/pr11030741

- Martínez Raya, A., Segura de la Cal, A., & Rodríguez Oromendía, A. (2023). Finansialisasi aset real estat: Pendekatan komprehensif untuk portofolio investasi melalui studi berbasis gender. *Bangunan*, 13(10), 2487. doi: 10.3390/buildings13102487
- Marx, K. (2014) *El capital, antologi*. Alianza Editorial
- Marx, K., Engels, F. (2023) *Manifesto Komunis*. Cetakan kecil
- Max-Neef, M., Elizalde, A., Hopenhayn, M. (2010) Pembangunan dalam skala manusia. *CF+S Library*. <http://habitat.aq.upm.es>
- McKinsey Global Institute (2021). *Kebangkitan dan kebangkitan neraca global*.
- Meadows, DH (1990) *Batas-batas Pertumbuhan*. Fondo de Cultura Economica.
- Méndez Gutiérrez del Valle, R. (2021) Finansialisasi perkotaan dan gelembung sewa di Spanyol: tren dan kontras dalam perspektif multi-skala. *Documents d'Anàlisi Geogràfica* 2021, vol. 67/3 441-463
- Menger, C. (2007) *Prinsip-prinsip ekonomi*. Ludwig Von Mises Institute
- Milanovic, B. (2020) *Kapitalisme, tidak lebih, masa depan sistem yang mendominasi dunia*. Penguin Random House
- Mill, J.S. (1971) *Sobre la libertad*. Aguilar
- Mill, J.S. (2009) Prinsip-prinsip ekonomi politik. Buku Elektronik Proyek Gutenberg
- Mingche, M., Brown, H.J. (1980) Eksternalitas Lingkungan Mikro dan Harga Perumahan Hedonis. *Land Economics*, Vol. 56, No. 2, hal. 125-141. [jstor.org/stable/3145857](http://www.jstor.org/stable/3145857)
- Mises, LV (2021) *La acción humana*. Editorial Serikat Pekerja
- Mishra, S.K. (2007) *Sejarah singkat fungsi produksi*. MPRA Paper No. 5254, diposting 10 Oktober 2007 UTC. mpra.ub.uni-muenchen.de/5254/
- Mochón, F. (2009) *Pengantar Ekonomi Makro*. McGrawHill
- Modigliani, F., Brumberg, R. (1954) *Analisis Utilitas dan Fungsi Konsumsi: sebuah Interpretasi Data Cross-Section*. Ekonomi Pasca Keynesian, ed. Kenneth K. Kurihara.
- Modigliani, F. (1986) Siklus Hidup, Penghematan Individu, dan Kekayaan Bangsa. *Science*, Vol. 234, 704-712
- Morales Alonso, G., Nuñez Guerrero, Y. (2022) *Entorno económico y organizacional para ingenieros*. Sanz dan Torres
- Morri, G., Benedetto, P. (2019) *Penilaian properti komersial, metode dan studi kasus*.

Wiley

- Muñoz Machado, A. (2013) *La política industrial, un reto de nuestro tiempo*. Diaz de Santos.
- Nasarre Aznar, S. (2016) Cuestionando algunos mitos del acceso a la vivienda en España, dalam perspektif Eropa. *Buku Catatan Hubungan Industrial*. ISSN: 1131-8635
- Nethercote, M. (2019) Build-to-Rent dan finansialisasi perumahan sewa: arah penelitian di masa depan. *Housing Studies*, doi: 10.1080/02673037.2019.1636938
- Niño-Becerra, S. (2020) *Capitalismo 1679 - 2065, sebuah pendekatan terhadap sistem ekonomi yang telah menghasilkan lebih banyak kemakmuran dan kemakmuran di dunia*. Ariel
- Nordhaus, W.D. (1991) Memperlambat atau Tidak Memperlambat: Ekonomi Efek Rumah Kaca. *The Economic Journal*, Vol. 101, No. 407, hal. 920-937. [jstor.org/stable/2233864](https://www.jstor.org/stable/2233864)
- Nordhaus, W.D. (2007) Memajaki atau Tidak Memajaki: Pendekatan Alternatif untuk Memperlambat Pemanasan Global. *Review of Environmental Economics and Policy*, V.1, I.1, pp. 26-44. doi: 10.1093/reep/rem008
- Nordhaus, W.D. (2015) Klub Iklim: Mengatasi Tunggangan Gratis dalam Kebijakan Iklim Internasional. *American Economic Review* 2015, 105(4): 1339-1370. doi: 10.1257/aer.15000001
- OECD (2021) *Membangun untuk hari esok yang lebih baik: Kebijakan untuk membuat perumahan lebih terjangkau, Ringkasan Kebijakan Ketenagakerjaan, Ketenagakerjaan, dan Sosial*. OECD, Paris, [oe.cd/affordable-housing-2021](https://www.oecd.org/affordable-housing-2021)
- Okun, A.M. (1975) *Kesetaraan dan efisiensi, pengorbanan yang besar*. The Brookings Institution.
- Olea Ferreras, S., Fernández Evangelista, M., Casla Salazar, K., José Aldanas, M. (2019) *El sistema público de vivienda en el Estado español. Tanpa strategi atau dasar hak asasi manusia*. Foessa Foundation. Kertas kerja 4.13
- Panduro, T.E., Veie, K.L. (2013) Klasifikasi dan penilaian ruang hijau kota - penilaian harga rumah secara hedonis. *Lanskap dan Perencanaan Kota*, 120 (2013) 119-128. doi: 10.1016/j.landurbplan.2013.08.009.
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2010) *Hacienda Pública I, teoría del presupuesto y el gasto público*. Pearson
- Paniagua Soto, F.J., Navarro Pascual, R.N. (2011) *Hacienda Pública II, teori tentang bahan makanan*. Pearson
- Paniello, U., Ardito, L., Petruzzelli, A.M. (2022) Mencakup keadaan ekonomi berbagi dan antesedennya di tingkat negara: Perbedaan lintas negara di Eropa. *Geoforum*, Volume 133, Juli 2022, Halaman 140-152. doi: 10.1016/j.geoforum.2022.05.013

- Pearce, D. (2004) Penciptaan pasar lingkungan: penyelamat atau penjualan yang berlebihan? *Portuguese Economic Journal*, 3: 115-144. doi: 10.1007/s10258-004-0034-y
- Pedrajas, M. (2007). *El desarrollo humano en la economía ética de Amartya Sen*. Universitat de València.
- Peterson, G.E. (2006) *Penyewaan lahan dan penjualan lahan sebagai opsi pembiayaan infrastruktur*.
Kertas Kerja Penelitian Kebijakan Bank Dunia 4043
- Pigou, A.C. (1968) *Perbandingan sosialisme dan kapitalisme*. Ariel
- Piketty, T. (2014) *El capital en el siglo XXI*. Fondo de cultura económica
- Piketty, T., Saez, E. (2014). Ketidaksetaraan dalam jangka panjang. *Science*, 344(6186), 838-843. doi: 10.1126/science.1251936.
- Piketty, T. (2019) *Kapital dan ideologi*. Deusto
- Polanyi, K. (2001) *Transformasi besar, asal-usul politik dan ekonomi di zaman kita*.
Buku Beacon Press
- Pop, V. (2000) Apropriasi di ruang angkasa: hubungan antara kepemilikan tanah dan kedaulatan atas benda-benda angkasa. *Kebijakan Antariksa* 16 (2000) 275-282
- Porter, M.E., Millar, V.E. (1985) *Bagaimana Informasi Memberi Anda Keunggulan Bersaing*.
Harvard Business Review
- Potepan, M.J. (1996). Menjelaskan Variasi Antar Kota dalam Harga Perumahan, Sewa dan Harga Tanah. *Real Estate Economics*, 24(2), 219-245. doi: 10.1111/1540-6229.00688
- Power, E.R., Mee, K.J. (2019) Perumahan: infrastruktur perawatan. *Housing Studies*. doi: 10.1080/02673037.2019.1612038
- Prem, H.J. (1992) Kolonisasi Spanyol dan Properti India di Meksiko Tengah, 1521-1620. *Annals of the Association of American Geographers*. 82(3), hlm. 444-459.
- PriceWaterhouseCoopers (2020) *SOCIMI di pasar real estat Spanyol Asal, evolusi, dan fitur utama*.
- PriceWaterhouseCoopers (2021) *Rezim Dana Investasi Real Estat (DIRE) di Seluruh Dunia*.
- Proudhon, P.J. (1983) *Apakah properti itu?* Orbis
- Rallo, JR (2019) Hayek Tidak Mendukung Pendapatan Dasar Universal. *The Independent Review*, v. 24, no. 3, Musim Dingin 2019/20, ISSN 1086-1653, hal. 347-359.
- Ranganathan, J. (1998) *Penguasa keberlanjutan: mengukur kinerja lingkungan & sosial*

perusahaan. Perusahaan keberlanjutan.

- Ricardo, D. (2010) *Tentang Prinsip-Prinsip Ekonomi Politik dan Perpajakan*. E-book Proyek Gutenberg #33310
- Ritter, M., Hüttel, S., Odening, M., Seifert, S. (2020). Meninjau kembali hubungan antara harga tanah dan ukuran bidang tanah di sektor pertanian. *Kebijakan Penggunaan Lahan*, 97, 104771-. doi: 10.1016/j.landusepol.2020.104771
- Roberts, P. (2004) *The End of Oil*. Pustaka Berpikir Kritis
- Robinson, J (1953) Fungsi Produksi dan Teori Modal. *The Review of Economic Studies*, 1953 - 1954, Vol. 21, No. 2 (1953 - 1954), pp. 81-106.
- Romer, D. (2006) *Ekonomi Makro Lanjutan*. McGrawHill
- Rothbard, MN (2009) *Manusia, Ekonomi, dan Negara dengan Kekuasaan dan Pasar*. Ludwig Von Mises Institute, Edisi Cendekiawan.
- Rothbard, MN (2021) *Menuju kebebasan baru, manifesto libertarian*. Unión Editorial
- Rothbard, M.N. (2021) *Anatomi Negara*. Unión Editorial
- Rousseau, JJ (1923) *Wacana tentang asal mula ketidaksetaraan di antara manusia*. Calpe
- Rousseau, J.J. (2017) *Kontrak Sosial*. Partai revolusi demokratik
- Rudden, B. (1994) Benda sebagai Benda dan Benda sebagai Kekayaan. *Oxford Journal of Legal Studies*, Vol. 14, No. 1 (Musim Semi, 1994), hal. 81-97. jstor.org/stable/764763
- Rueda 2nz, G. (1997) *La Desamortización en España: un balance (1766-1924)*. Arco
- Libros Samuelson, P.A., Nordhaus, W.D. (2009) *Economics*. Mc Graw Hill
- Sawyer, M. (2022) *Finansialisasi, Dampak Ekonomi dan Sosial*. Agenda Publishing
- Sayyed, J.A.P.Z., Mahmud, M.J. (2012). Mengeksplorasi Pemilihan Atribut Perumahan berdasarkan Maslow Hierarki dari Kebutuhan Sosial dan Perilaku Ilmu Pengetahuan, 42. doi: 10.1016/j.sbspro.2012.04.195
- Sazandrishvili, G. (2019) Tokenisasi aset dalam bahasa Inggris. *J Corp Acct Fin*. 2020; 31: 68-73. doi: 10.1002/jcaf.22432.
- Schumpeter, JA (2018) *Kapitalisme, sosialisme, dan demokrasi*. Halaman yang belum dijelajahi
- Segura, A., de Linera, M. Á. (2022). Tinjauan komparatif data Bank Dunia dan studi empiris tentang perumahan yang tidak layak. *ACAU ke-11 2022: Prosiding Konferensi Mahasiswa PhD Internasional ke-11*.

Segura, A., Núñez, Y., Grijalvo, M., González, R.E., Martínez, I. (2021) Keputusan partisipasi dalam gamifikasi pengalaman belajar, untuk akuisisi

- keterampilan lunak. *Universitas, inovasi, dan penelitian di cakrawala 2030*. Egregius, ISBN: 978-84-18167-39-3
- Sen, A. (2000) *Desarrollo y libertad*. Editorial Planeta
- Sen, A. (2020) *Tentang ilmu pengetahuan dan ekonomi*. Alianza Editorial
- Siey s, E.J. (1991) *El tercer estado y otros escritos de 1789*. Espasa calpe
- Slater, SF, Narver, JC (1994) Orientasi pasar, nilai pelanggan, dan kinerja yang unggul. *Business Horizons*, Volume 37, Edisi 2, Maret-April 1994, Halaman 22-28. doi: 10.1016/0007-6813(94)90029-9
- Smith, A. (2001). *Kekayaan Bangsa-Bangsa*. Aliansi.
- Smith, A. (2007) *An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations (Penyelidikan tentang sifat dan penyebab kekayaan bangsa-bangsa)*, Buku I, II, III, IV, dan V. ΜεταLibri
- Solow, R.M. (1956) Sebuah Kontribusi untuk Teori Pertumbuhan Ekonomi. *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 70, No. 1, hal. 65-94. jstor.org/stable/1884513
- Somerville, P. (1997) Konstruksi sosial rumah. *Jurnal Penelitian Arsitektur dan Perencanaan*. Musim Gugur, 1997, Vol. 14, No. 3. Hal. 226-245. jstor.org/stable/43030210
- Soros, G. (1999) *Krisis kapitalisme global, masyarakat terbuka dalam bahaya*. Isu-isu untuk diperdebatkan
- Soto (de), H. (2000) *El misterio del capital*. Ediciones pen nsula
- Stiglitz, J.E. (2014) *El precio de la desigualdad*. Tempat kuliah
- Swinkels, L. (2023) Bukti empiris tentang kepemilikan dan likuiditas token real estat. *Inovasi Keuangan Swinkels*. 9:45. doi: 10.1186/s40854-022-00427-5
- Temin, P. (2009) Perekonomian Kekaisaran Romawi awal. *Proses Pasar: Jurnal Ekonomi Politik Eropa*. Vol. VI, No. 2, Musim Gugur 2009, hlm. 265-290.
- Tocqueville, A. (1984) *Demokrasi di Amerika I*. Sarpe
- Tostevin, P. (2021, September 9) *Nilai total real estat global*. Savills Impacts. savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate.html
- Tostevin, P., Rushton, C. (2023, September 20) *Nilai Total Real Estat Global: Properti tetap yang dunia terbesar di dunia menyimpan terbesar di dunia kekayaan*. Savills Impacts. savills.com/impacts/market-trends/the-total-value-of-global-real-estate-property-remains-the-worlds-biggest-

store-of-wealth.html

Turner, J.F.C. (1976) *Perumahan oleh masyarakat, menuju otonomi dalam membangun lingkungan.*

Pantheon Books

Uriel Jimenez, E. Albert Pérez, C., Benages Candau, E., Cucarella Tormo, V. (2009) *El Stock de Capital en Viviendas en España y su Distribución Territorial (1990-2007).* Yayasan BBVA. ISBN: 978-84-96515-86-4

Valenzuela Rubio, M. (2023) Model perumahan baru. Perumahan kolaboratif atau hunian bersama: sebuah pendekatan untuk implementasinya di Spanyol. *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, [S.l.], n. CLXI, p. 275-292, dec. 2023. ISSN 2603-6010.

Van Parijs, P. (1997) *Kebebasan sejati untuk semua. Apa yang dapat membenarkan kapitalisme.* Oxford University Press

Van Parijs, P., Vanderborght, Y. (2015) *La Renta Básica.* Ariel

Varian, HR (2010) *Ekonomi mikro menengah, sebuah pendekatan terkini.* Antoni Bosch editor

Vercelli, A. (2013) Finansialisasi dalam Perspektif Jangka Panjang, Sebuah Pendekatan Evolusioner. *International Journal of Political Economy*, vol. 42, no. 4, Musim Dingin 2013-14, hlm. 19-46. doi: 10.2753/IJP0891-1916420402

Versmissen, J., Zietz, J. (2017) Apakah ada target leverage untuk DIRE? *Tinjauan Triwulanan Ekonomi dan Keuangan* 66 (2017) 57-69. doi: 10.1016/j.qref.2017.01.001.

Von Braun, J., Meinzen-Dick, R. (2009) 'Perampasan Tanah' oleh Investor Asing di Negara-negara Berkembang: Risiko dan Peluang. *Ringkasan Kebijakan IFPRI* 13

Wackernagel, M., Rees, W. (1996) *Jejak ekologi kita, mengurangi dampak manusia terhadap bumi.* Penerbit New Society

Ward, C. (2002). Penghuni rumah dan penghuni liar: Sejarah Tersembunyi Perumahan. *Utopian Studies* 13 (2):238-239.

Wen, H., Goodman, A.C. (2013). Hubungan antara harga tanah perkotaan dan harga rumah: Bukti dari 21 ibu kota provinsi di Cina. *Habitat International*, 40(1), 9-17. doi: 10.1016/j.habitatint.2013.01.004

Wheaton, W.C. (1993) Kapitalisasi lahan, Mobilitas Tiebout, dan Peran Peraturan Zonasi. *Jurnal Ekonomi Perkotaan*, 34, 102-117.

Wicksteed (1894) *Esai tentang Koordinasi Hukum Distribusi*

Wijburg, G., Aalbers, M.B., Heeg, S. (2018) *Finansialisasi Perumahan Sewa 2.0: Melepaskan Perumahan ke dalam Arus Utama Akumulasi Modal yang Diprivatisasi.* doi: 10.1111/anti.12382

- Wijburg, G. (2021) De-financialisasi perumahan: menuju agenda penelitian. *Studi Perumahan*. Vol. 36, hal. 1276-1293
- Wolf, C. (2009). Apakah kepemilikan itu penting? Kinerja dan efisiensi perusahaan minyak negara vs perusahaan minyak swasta (1987-2006). *Energy Policy*. 37(7), 2642-2652. doi: 10.1016/j.enpol.2009.02.041
- Woo, J. (2020) Ketidaksetaraan, redistribusi, dan pertumbuhan: bukti baru tentang trade-off antara kesetaraan dan efisiensi. *Empirical Economics* 58, 2667-2707. doi: 10.1007/s00181-019-01815-0
- Xu, Y., Huang, X., Bao, H.X.H., Ju, X., Zhong, T., Chen, Z., Zhou, Y. (2018) Reformasi hak atas tanah pedesaan dan keberlanjutan agro-lingkungan: Bukti empiris dari Tiongkok. *Land Use Policy*, 74, 73-87. doi: 10.1016/j.landusepol.2017.07.038.