

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep Dasar Penilaian

Pengertian tentang penilaian menurut Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) tahun 2007 adalah proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomis pada saat tertentu. Pengertian lain menyebutkan “*Property Valuation is a process of determining the value, whether market value, investment value, insurance value or other types of value, of a property at a certain valuation date*” (Institute, 1987, p. 63). Secara umum, penilaian adalah suatu kegiatan yang dilakukan oleh seorang penilai dalam memberikan suatu opini nilai atas suatu barang atau jasa tertentu.

Pengertian di atas mengindikasikan bahwa salah satu hal utama dalam penilaian adalah objek. Barang atau jasa yang menjadi objek penilaian bukan hanya milik swasta tetapi bisa juga berupa BMN. BMN yang menjadi objek penilaian dapat berupa Persediaan, Tanah, Gedung dan Bangunan, Jalan, Irigasi dan Jaringan, Aset Tetap lainnya, Konstruksi dalam Pengerjaan, Aset Tak berwujud, Aset Kemitraan dengan pihak ketiga serta aset lain-lain (Margono, 2016). Dalam proses pengelolaan BMN, penilaian merupakan salah satu tahap yang wajib dilakukan karena sangat mempengaruhi pengambilan keputusan. Dalam konteks

BMN, Penilaian merupakan proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa BMN pada saat tertentu (Indonesia P. , 2014).

Dalam menghasilkan suatu opini nilai, KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018 menyebutkan bahwa terdapat beberapa proses yang harus dilakukan, yaitu:

Gambar II. 1 Bagan Proses Penilaian

LINGKUP PENUGASAN					
DEFINISI PENUGASAN/IDENTIFIKASI MASALAH					
Identifikasi Pemberi Tugas & Pengguna Laporan	Penentuan Tujuan Penilaian	Penentuan Dasar Nilai	Identifikasi Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan	Tanggal Penilaian	Asumsi & Kondisi Pembatas
IMPLEMENTASI					
PENGUMPULAN DAN PEMILIHAN DATA					
DATA UMUM	DATA KHUSUS		DATA PERMINTAAN & PENAWARAN		
Wilayah, kota dan lingkungan (Neighborhood)	Data properti yang dinilai		Data perbandingan (Transaksi, Penawaran, Sewa, Tingkat Hunian, Pendapatan)		
ANALISIS DATA					
Analisis Pasar Permintaan dan Penawaran Studi Pasar			Analisis HBU (Penggunaan Tertinggi dan Terbaik) - Tanah dalam keadaan Kosong - Properti setelah dikembangkan		
OPINI NILAI TANAH					
PENDEKATAN PENILAIAN					
Pendekatan Pasar		Pendekatan Pendapatan		Pendekatan Biaya	
REKONSILIASI INDIKASI NILAI DAN OPINI NILAI AKHIR					
PELAPORAN PENILAIAN					

Sumber: KEPI dan SPI Edisi VII, 2018

a. lingkup penugasan (definisi penugasan/identifikasi masalah)

Lingkup penugasan adalah kesepakatan antara penilai dan pemberi tugas terkait persyaratan minimum dalam melakukan penilaian. Terdapat beberapa

hal utama dalam tahap ini yaitu identifikasi pemberi tugas & pengguna laporan, penentuan tujuan penilaian, penentuan dasar nilai, identifikasi objek penilaian & hak kepemilikan, tanggal penilaian, dan asumsi & kondisi pembatas. Langkah ini adalah dasar dalam melakukan penilaian karena langkah pertama ini sangat menentukan langkah berikutnya.

b. implementasi (pengumpulan dan pemilihan data)

Langkah ini dilakukan untuk mengatur cakupan penilaian sejak investigasi (inspeksi, verifikasi dan analisis data), pendekatan penilaian hingga pemeliharaan data (kertas kerja dan laporan penilaian). Selain itu, langkah ini juga ditujukan untuk mendapatkan data terkait objek penilaian. Data-data tersebut adalah:

- 1) data umum
- 2) data khusus
- 3) data permintaan dan penawaran

Data-data yang diperoleh akan dipilah dan dipilih karena yang digunakan dalam proses penilaian hanya data yang berpengaruh terhadap nilai properti. Data yang dipilih juga disesuaikan dengan objek penilaian dan pendekatan yang digunakan.

c. analisis data

Data yang telah diperoleh, baik yang berupa data umum, khusus, permintaan dan penawaran selanjutnya akan dilakukan analisis. Analisis yang dilakukan bergantung pada objek penilaian karena objek yang berbeda akan memiliki faktor yang berbeda pula. Analisis yang dilakukan seperti analisis

pasar, penggunaan tertinggi dan terbaik, permintaan dan penawaran, dan lain-lain.

d. opini nilai tanah

Pada dasarnya penilaian properti tidak terpisah dari nilai tanah. Dalam banyak tugas penilaian, nilai tanah bukanlah bagian terpisah dari opini nilai akhir. Oleh sebab itu, nilai tanah juga dimasukkan ke dalam proses penilaian.

e. pendekatan penilaian

Dalam penilaian terdapat tiga jenis pendekatan yang digunakan untuk mencari nilai dari suatu objek penilaian. Pemilihan pendekatan yang akan digunakan tergantung pada banyak hal, seperti data, jenis objek, efektivitas, dan lain-lain. Ketiga pendekatan tersebut adalah:

1) pendekatan data pasar

Pendekatan data pasar adalah estimasi nilai objek penilaian dengan cara mempertimbangkan data penjualan dan/atau data penawaran dari objek pembanding sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait melalui proses perbandingan.

2) pendekatan biaya

Pendekatan biaya adalah estimasi nilai objek penilaian dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek penilaian atau penggantinya pada waktu penilaian dilakukan kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik atau penyusutan teknis, keusangan fungsional, dan/atau keusangan ekonomis.

3) pendekatan pendapatan

Pendekatan pendapatan adalah estimasi nilai objek penilaian dengan cara mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan objek penilaian melalui proses kapitalisasi langsung atau pendiskontoan.

f. rekonsiliasi indikasi nilai dan opini nilai akhir

Nilai yang telah diperoleh dari pendekatan penilaian dilakukan rekonsiliasi untuk memastikan bahwa indikasi nilai yang dihasilkan sesuai dengan data-data yang ada. Rekonsiliasi yang telah dilakukan akan menghasilkan opini nilai akhir.

Opini nilai akhir dicantumkan dalam satuan mata uang Rupiah. Jika penilaian yang dilakukan menggunakan mata uang asing, maka simpulan nilai dicantumkan dalam satuan mata uang rupiah dengan cara mengkonversi mata uang asing dengan kurs tengah Bank Indonesia yang berlaku pada tanggal penilaian. Jika pemohon penilaian memohonkan nilai menggunakan mata uang asing maka tidak perlu dilakukan konversi.

Simpulan nilai yang dihasilkan dari proses penilaian seringkali memiliki angka yang tidak bulat. Dalam hal ini, apabila angka yang dihasilkan tidak bulat maka dibulatkan dalam ribuan terdekat tetapi apabila simpulan nilai dicantumkan dalam satuan mata uang asing maka simpulan nilai tidak perlu dibulatkan.

g. pelaporan penilaian

Setelah seluruh proses penilaian selesai dilakukan dan telah didapatkan simpulan nilai maka proses selanjutnya adalah penyusunan laporan penilaian. Laporan penilaian yang disusun sekurang-kurangnya memuat:

- 1) uraian objek penilaian,
- 2) tujuan penilaian,
- 3) tanggal survei lapangan,
- 4) tanggal penilaian,
- 5) hasil analisis data,
- 6) pendekatan penilaian, dan
- 7) simpulan nilai.

Tanggal Penilaian merupakan tanggal terakhir pelaksanaan survei lapangan terhadap objek penilaian. Laporan penilaian BMN disusun menggunakan bahasa Indonesia dan berlaku paling lama enam bulan terhitung sejak tanggal Penilaian.

Penilaian BMN dan barang milik swasta secara umum memiliki proses yang sama. Perbedaan hanya terletak pada aturan yang mendasari. Penilaian secara umum berpedoman pada Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) sedangkan untuk penilaian BMN terkhusus diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 166/PMK.06/2015 Tentang Penilaian Barang Milik Negara. Penilaian BMN lebih *strict* dan *rigid* karena dalam proses penilaian dan pelaporannya harus mengikuti aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

2.2 Konsep Dasar Nilai

KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018 menjelaskan bahwa nilai yang dihasilkan dari proses penilaian terdiri dari dua jenis yaitu Nilai Pasar dan Selain Nilai Pasar. Nilai Pasar (*Market Value*) adalah estimasi sejumlah uang yang dapat diperoleh atau dibayar untuk penukaran suatu aset atau liabilitas pada tanggal penilaian, antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak,

dan kedua pihak masing-masing bertindak atas dasar pemahaman yang dimilikinya, kehati-hatian, dan tanpa paksaan (Indonesia K. P., 2018).

KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018 menyebutkan bahwa nilai selain nilai pasar terbagi menjadi beberapa jenis, diantaranya:

a. nilai investasi

Nilai Investasi adalah nilai dari aset bagi pemilik atau calon pemilik untuk investasi individu atau tujuan operasional.

b. nilai wajar

Nilai Wajar adalah harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi yang teratur diantara pelaku pasar pada tanggal pengukuran.

c. nilai wajar khusus

Nilai Wajar Khusus adalah harga yang diestimasikan dari pengalihan suatu aset atau liabilitas, untuk pihak yang berbeda pendapat sesuai dengan kepentingannya.

d. nilai sisa (*salvage value*)

Nilai Sisa adalah nilai suatu properti tidak termasuk nilai tanah dan properti tersebut tidak dimanfaatkan lagi untuk penggunaannya saat ini dan penyesuaian dan perbaikan khusus properti tersebut tidak diperhatikan.

e. nilai sewa (*rental value*)

Nilai Sewa adalah jumlah uang yang dapat diperoleh dari pelaksanaan sewa suatu aset pada tanggal penilaian, antara penyewa yang berminat

menyewa dan pemilik yang berminat menyewakan sesuai persyaratan yang berlaku di antara mereka.

f. nilai sekrap (*scrap value*)

Nilai Sekrap adalah jumlah uang yang dapat diperoleh dari penjualan bagian-bagian/material properti (tidak termasuk tanah). Material ini tidak memiliki kegunaan produktif.

g. nilai pembangunan kembali (*reinstatement value*)

Nilai Pembangunan Kembali adalah sejumlah uang yang diperlukan untuk membangun kembali, memperbaiki, atau menggantikan suatu aset sehingga kondisinya sama dengan, tetapi tidak lebih baik dan ekstensif dari kondisi baru.

h. nilai dalam penggunaan (*value in use*)

Nilai Dalam Penggunaan adalah nilai yang dimiliki suatu aset untuk penggunaan tertentu dan seorang pengguna tertentu, sehingga nilai ini tidak berkaitan dengan nilai pasar. Nilai dalam penggunaan tidak memperhatikan penggunaan tertinggi dan terbaik dari suatu aset.

i. nilai khusus (*special value*)

Nilai Khusus adalah sejumlah uang yang mencerminkan suatu aset tertentu dan hanya berlaku bagi pembeli khusus bukan pasar secara keseluruhan.

2.3 Barang Milik Negara (BMN)

Barang Milik Negara adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah (Indonesia P. , 2014). Menurut jurnal yang ditulis oleh Margono

(2016), BMN perolehan lainnya yang sah berasal dari empat sumber perolehan, yaitu:

- a. hibah/sumbangan/sejenisnya
- b. pelaksanaan perjanjian/kontrak
- c. peraturan perundang-undangan
- d. putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

BMN digunakan untuk mendukung dan menunjang penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga/Badan yang ada di pemerintahan Indonesia. Dalam mendukung tugas dan fungsi pemerintahan yang sangat beragam, BMN yang dimiliki pemerintah terbagi menjadi dua jenis yaitu tanah dan/atau bangunan serta selain tanah dan/atau bangunan. Menurut jurnal yang ditulis oleh Margono (2016) kedua jenis BMN ini dapat diuraikan kembali menjadi BMN berupa:

- a. persediaan

Persediaan terbagi menjadi empat macam, yaitu:

- 1) Bahan atau perlengkapan (*supplies*) yang akan digunakan dalam proses produksi.
- 2) Barang atau perlengkapan (*supplies*) yang digunakan untuk kegiatan operasional pemerintah.
- 3) Barang dalam proses produksi yang dimaksudkan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat; dan
- 4) Barang yang disimpan untuk dijual atau diserahkan kepada masyarakat dalam rangka kegiatan pemerintahan.

- b. tanah

Tanah adalah suatu aset siap pakai yang dilakukan perolehan dengan tujuan untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah. Aset yang termasuk dalam kategori tanah ini adalah tanah yang digunakan untuk gedung, bangunan, jalan, irigasi, dan jaringan.

c. gedung dan bangunan

Gedung dan bangunan adalah seluruh gedung dan bangunan siap pakai yang dibangun atau dibeli dengan tujuan untuk dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah. Menurut Lampiran VII PMK 120/PMK.06/2007, BMN yang termasuk dalam jenis Gedung dan Bangunan adalah Bangunan Menara, Rambu-rambu, Bangunan Gedung, Monumen, serta Tugu Titik Kontrol.

d. jalan, irigasi dan jaringan

Menurut Lampiran VII PMK 120/PMK.06/2007, BMN yang termasuk dalam kategori Jalan, Irigasi dan Jaringan adalah Jalan, Jembatan, Bangunan Air, Instalasi, dan Jaringan.

e. aset tetap lainnya

Aset tetap lainnya adalah aset tetap yang tidak termasuk dalam kategori Tanah, Peralatan dan Mesin; Gedung dan Bangunan, Jalan, Irigasi dan Jaringan, yang diperoleh dan dimanfaatkan untuk kegiatan operasional pemerintah dan dalam kondisi siap dipakai. Beberapa contoh BMN yang termasuk dalam kategori ini adalah Koleksi Perpustakaan/Buku, Barang Bercorak Kesenian/Kebudayaan/Olah Raga, Hewan, Ikan dan Tanaman.

f. konstruksi dalam pengerjaan

Konstruksi dalam pengerjaan adalah aset-aset yang sedang dalam proses pembangunan pada tanggal pelaporan keuangan. Konstruksi Dalam Pengerjaan mencakup tanah, peralatan dan mesin, gedung dan bangunan, jalan, irigasi dan jaringan, dan aset tetap lainnya yang proses perolehannya dan/atau pembangunannya membutuhkan lebih dari satu periode waktu dan belum selesai sampai dengan batas waktu pelaporan (Indonesia P. , 2007).

g. aset tak berwujud

Aset tak berwujud adalah aset non-keuangan yang dapat diidentifikasi dan tidak mempunyai wujud fisik serta dimiliki untuk digunakan dalam menghasilkan barang atau jasa atau digunakan untuk tujuan tertentu. Aset tak berwujud meliputi software program komputer, lisensi dan franchise, hak cipta (copyright), paten, dan hak lainnya, dan hasil kajian/penelitian yang memberikan manfaat jangka panjang.

h. aset kemitraan dengan pihak ketiga

Aset kemitraan dengan pihak ketiga adalah aset yang timbul dari perjanjian kerjasama antara pemerintah dengan mitra (badan usaha, pihak ketiga, atau investor) yang mempunyai komitmen untuk melaksanakan kegiatan yang dikendalikan bersama dengan menggunakan aset dan/atau hak usaha yang dimiliki.

i. aset lain-lain

Aset lain-lain adalah aset yang tidak termasuk pada kategori di atas.

2.4 Menara Telekomunikasi/Penyiaran

Dalam konteks BMN, menara telekomunikasi/penyiaran termasuk kedalam kategori jalan, irigasi dan jaringan. Menara Telekomunikasi/Penyiaran atau yang dikenal secara umum dengan nama *Tower* adalah bangun-bangun untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul. Fungsi, desain, dan konstruksi menara telekomunikasi/penyiaran disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi (Indonesia P. , 2009).

Dalam era yang serba digital seperti sekarang ini jaringan/sinyal sudah menjadi salah satu kebutuhan utama di dalam kehidupan masyarakat. Salah satu komponen dalam penyediaan jaringan/sinyal adalah menara telekomunikasi/penyiaran yang fungsinya sebagai tempat antena dan radio pemancar maupun penerima gelombang telekomunikasi dan informasi yang tujuannya untuk memberikan layanan kepada pelanggan di area cakupan menara telekomunikasi/penyiaran. Sebagai salah satu komponen dalam penyediaan jaringan/sinyal, kebutuhan akan menara telekomunikasi/penyiaran tentunya sangat tinggi.

Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 378/KN/2017 menyebutkan bahwa menara telekomunikasi/penyiaran memiliki jenis yang berbeda-beda tergantung pada hal-hal sebagai berikut:

- a. lokasi

Aspek lokasi membagi menara telekomunikasi/penyiaran menjadi dua jenis.

1) *Rooftop Tower*

Rooftop Tower adalah menara yang berdiri di atas/atap sebuah bangunan/gedung.

2) *Greenfield Tower*

Greenfield Tower adalah menara yang berdiri langsung di atas tanah.

b. bentuk

Aspek bentuk membagi menara telekomunikasi/penyiaran menjadi tiga jenis.

1) *Rectangular Tower*

Rectangular Tower adalah menara kisi jeruji berbentuk segi empat yang memiliki empat kaki dengan menggunakan profil baja siku atau pipa.

2) *Triangular Tower*

Triangular Tower adalah menara kisi jeruji berbentuk segitiga yang memiliki tiga kaki dengan menggunakan profil baja pipa.

3) *Pole*

Pole adalah menara berupa tiang pancang dengan satu kaki dengan menggunakan profil baja pipa atau lempengan.

c. konstruksi

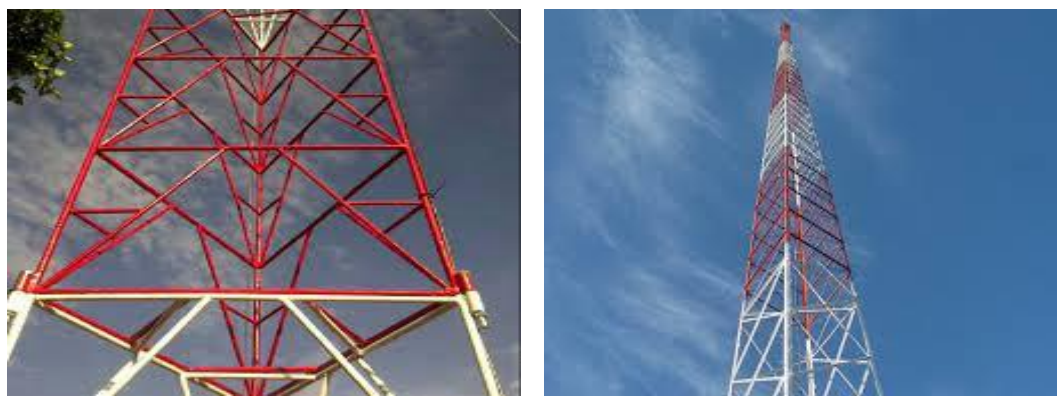
Aspek konstruksi membagi menara telekomunikasi/penyiaran menjadi tujuh jenis.

- 1) Menara dengan Penyangga Kabel (*Guyed Wired Mast/Tower*)
- 2) Menara Kisi Jeruji (*Lattice Tower/Self Supporting Tower*)
- 3) Menara Kisi Jeruji Kecil (*Mini Tower*)
- 4) Menara Tiang (*Monopole Tower*)
- 5) Menara Tiang Mikroseluler (*Microcell Pole Tower*)
- 6) Menara Tiang Mini (*Mini Pole Tower*)
- 7) Menara Kamouflase dan Minaret (*Camouflage Tower*)

Diantara ketujuh jenis menara telekomunikasi/penyiaran di atas Menara Kisi Jeruji (*Lattice Tower/Self Supporting Tower*) adalah menara yang paling banyak ditemui dan digunakan. Penggunaan menara kisi jeruji tidak terlepas dari kondisi cuaca dan geografis indonesia yang cukup ekstrim. Menara kisi jeruji dibangun dengan konsep rangka kokoh, kuat terhadap tekanan angin dan keadaan geografis. Menara kisi jeruji terbagi menjadi dua jenis yaitu tipe empat kaki (*rectangular*) dan tiga kaki (*triangular*).

Gambar II. 1 Menara Kisi Jeruji
Triangular

Gambar III. 2 Menara Kisi Jeruji
Rectangular



Sumber: Laman Diskominfo Kabupaten Natuna

Menara kisi jeruji memiliki ciri-ciri yaitu berdiri langsung di atas tanah (*Greenfield*), kaki terbuat dari profil besi siku atau pipa baja, lebar atas cenderung lebih kecil daripada lebar bawah menara (*tapered tower*), dan memiliki ketinggian yang pada umumnya berkisar antara 30 meter sampai dengan 120 meter. Namun, ada juga sebagian menara kisi jeruji dengan ketinggian di bawah 30 meter dan memiliki lebar atas dan lebar bawah cenderung sama (*straight tower*).

2.5 Pendekatan Biaya

Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 378/KN/2017 menyebutkan pendekatan penilaian untuk menara telekomunikasi/penyiaran adalah pendekatan biaya (*cost approach*). Pendekatan biaya menghasilkan estimasi nilai objek penilaian dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek penilaian atau penggantinya pada waktu penilaian, kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik, teknis, fungsional dan/atau ekonomis yang terjadi.

Pengertian lain menyebutkan pendekatan biaya menghasilkan opini nilai sesuai dengan prinsip ekonomi yaitu bahwa pembeli tidak akan membayar suatu

aset lebih dari biaya untuk memperoleh aset tersebut. Dalam pendekatan ini harga yang akan dibayar pembeli atas suatu aset setara dengan biaya untuk membangun atau memperoleh aset tersebut dikurangi dengan keusangan yang terjadi, kecuali terdapat waktu yang tidak wajar, ketidaknyamanan, resiko, dan faktor lainnya (Indonesia K. P., 2018).

Dari pengertian yang telah dijelaskan di atas, nilai suatu aset bergantung pada New Reproduction/Replacement Cost (NRC) dan Penyusutan Fisik, Teknis, Fungsional dan/atau Ekonomis. Jika dihubungkan dengan penilaian menara telekomunikasi/penyiaran, maka:

a. new reproduction/replacement cost (NRC)

Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 378/KN/2017 mengatur bahwa untuk mencari NRC menara telekomunikasi/penyiaran digunakan metode survei kuantitas. Metode ini dilaksanakan dengan ketentuan:

- 1) Volume pekerjaan didasarkan pada data dokumen laporan akhir proyek pembangunan dan gambar hasil akhir pekerjaan (as built drawing).
- 2) Jika data terkait dokumen laporan akhir proyek pembangunan dan/atau as built drawing tidak dapat diperoleh/ditemukan, maka volume pekerjaan dihitung berdasarkan hasil survey lapangan secara langsung.

Setelah volume ditemukan, maka komponen selanjutnya dari NRC adalah Harga Satuan Pekerjaan (HSP). Menurut Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 378/KN/2017, HSP dapat diperoleh dari:

- 1) Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) dan Daftar Komponen Penilaian Bangunan Menara (DKPBM) yang masih berlaku.
- 2) HSP yang dikeluarkan oleh instansi terkait.
- 3) Hasil analisis HSP dengan menggunakan standar analisa yang berlaku; dan/atau
- 4) Perkiraan HSP saat ini yang dihitung berdasarkan HSP pada saat pembangunan objek penilaian.

Dalam mencari NRC, volume dari setiap komponen pekerjaan akan dilakukan perkalian dengan harga yang telah diperoleh sehingga menghasilkan biaya. Menurut KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018, biaya dalam mencari NRC terbagi menjadi dua jenis.

- 1) Biaya Langsung
 - Material, dan
 - Tenaga Kerja
- 2) Biaya Tidak Langsung
 - Biaya transportasi
 - Biaya instalasi
 - Biaya relevan lainnya
 - Biaya overhead
 - Biaya profesional (desain, ijin, arsitektur, hukum, dan lain-lain)
 - Pajak
 - Biaya keuangan (misal bunga pembiayaan utang), dan

- Marjin laba/laba kewirausahaan untuk pengembang aset (misal tingkat pengembalian investasi)

b. penyusutan

Besaran penyusutan adalah biaya pembuatan baru dikurangi dengan keadaan objek penilaian saat ini. Jenis penyusutan aset pada umumnya sama dengan jenis penyusutan yang terdapat pada menara telekomunikasi/penyiaran. Jenis penyusutan ini terbagi menjadi tiga.

1) Penyusutan Fisik

Menurut KEPI dan SPI Edisi VII Tahun 2018, penyusutan fisik adalah kehilangan utilitas yang disebabkan oleh kerusakan fisik aset atau komponennya. Kerusakan ini disebabkan oleh umur dan penggunaan. Penyusutan fisik terbagi menjadi beberapa metode tetapi dalam konteks penilaian menara telekomunikasi/penyiaran digunakan metode Garis Lurus. Merujuk pada Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 378/KN/2017, penerapan metode ini dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- umur ekonomis 40 tahun
- nilai sisa

Nilai sisa terbagi menjadi tiga yaitu disesuaikan dengan kondisi menara telekomunikasi/penyiaran.

- Kondisi Baik (25%)

Cat menara dalam kondisi baik, tidak mengelupas, tidak terdapat karat dan keropos. Perlengkapan menara dalam kondisi lengkap.

➤ Kondisi Sedang (20%)

Sebagian kecil cat menara mengelupas, mulai terlihat karat namun belum ada bagian yang keropos serta perlengkapan menara dalam kondisi lengkap.

➤ Kondisi Jelek (15%)

Sebagian besar cat menara mengelupas, terdapat karat dan bagian yang keropos atau sebagian perlengkapan menara dalam kondisi tidak lengkap.

2) Penyusutan Fungsi

Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 378/KN/2017 menyebutkan bahwa penyusutan fungsi terjadi ketika menara telekomunikasi/penyiaran kehilangan fungsinya karena perubahan di lokasi sekitar menara yang menyebabkan menara tidak dapat berfungsi maksimal. Perubahan yang terjadi antara lain berdirinya bangunan lain di sekitar menara yang menghalangi menara telekomunikasi/penyiaran untuk memancarkan sinyal ke segala arah.

3) Penyusutan Ekonomis

Menara telekomunikasi/penyiaran menurun dari sisi ekonomis karena terdapat ketentuan peraturan perundang-undangan yang melarang berdirinya menara di suatu lokasi (DJKN, 2017).

c. rumus

Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara No. 378/KN/2017 telah menetapkan rumus untuk mencari nilai menara (NM), yaitu:

$$NM = (NRC - PF) - KFE$$

Keterangan:

NM	= Nilai Menara
Penyusutan Fisik (PF)	= NRC x % Penyusutan Fisik
Kemunduran Fungsi & Ekonomi (KFE)	= (NRC-PF) x % Kemunduran Fungsi & Ekonomi