

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Estimasi Nilai Wajar

2.1.1 Konsepsi Nilai, Harga, dan Biaya

2.1.1.1 Nilai

Nilai dapat diartikan sebagai suatu besaran yang rela (pantas dan wajar) dibayarkan oleh seseorang dalam suatu transaksi yang telah disepakati (Sudibyanung et al., 2020). Maksud dari pantas adalah baik pembeli maupun penjual tidak ada paksaan ataupun intervensi pihak lain dalam mengambil keputusan untuk melaksanakan transaksi yang disepakatinya, sedangkan maksud dari wajar adalah besaran yang ditetapkan tidak berfluktuasi dengan cara yang ekstrem atau tidak dimainkan penawarannya serta objek yang diperjualbelikan jelas dan dapat diidentifikasi bentuknya sehingga dapat dipahami oleh calon pembeli dalam membuat keputusan.

2.1.1.2 Harga

Harga adalah besaran nominal uang yang dibayarkan dalam suatu transaksi guna memperoleh barang atau jasa dengan dipengaruhi oleh kepentingan tertentu

sesuai kondisi pasar (Sudibyanung et al., 2020). Secara konkret harga dapat lebih rendah ataupun lebih tinggi dari biaya.

2.1.1.3 Biaya

Biaya adalah besaran uang yang dikeluarkan/dibelanjakan dalam memperoleh suatu barang/jasa (Sudibyanung et al., 2020). Jika dikonsepsikan, biaya adalah suatu ukuran ekonomi yang perlu dikeluarkan atau dikorbankan dalam memperoleh suatu barang/jasa dan dengan tidak terlalu mementingkan segi transaksional, dalam arti relatif tidak bersinggungan dengan sebuah proses tawar-menawar atas suatu kepentingan.

2.1.2 Nilai Wajar

Nilai wajar adalah besaran harga yang dibayarkan pada tanggal pengukuran dalam pengalihan suatu liabilitas antar pelaku pasar pada suatu transaksi (PSAK 68 : Pengukuran Nilai Wajar, 2013). Definisi yang diungkapkan dalam PSAK 68 tersebut digunakan dalam standar akuntansi pelaporan keuangan. Di dalam akuntansi, istilah nilai wajar digunakan untuk membedakan saat estimasi suatu nilai tidak memenuhi persyaratan nilai pasar. Estimasi nilai wajar dapat dihitung dengan menggunakan tiga pendekatan penilaian, yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya.

Pendekatan penilaian dipilih menyesuaikan dengan tujuan penilaian serta data dan informasi terhadap kondisi dari properti yang akan dinilai (Sapardi et al., 2010). Properti yang akan dinilai dalam artian Stadion Akuatik GBK merupakan properti berstatus Badan Layanan Umum (BLU). Properti dengan status BLU tidak

beorientasi pada profit melainkan pada terpenuhinya pelayanan publik sehingga meskipun Stadion Akuatik GBK menghasilkan pendapatan, biaya operasional yang dikeluarkan cenderung melebihi dari penerimaan yang dihasilkan. Selain itu, objek penilaian juga merupakan properti yang tidak diperjualbelikan sehingga tujuan dari penilaian selain sebagai dasar penentuan tarif sewa dalam rangka pemanfaatan, yaitu sebagai nilai yang akan dicatat dalam neraca pemerintah pusat. Mengacu pada data dan informasi objek penilaian serta tujuan dari dilakukannya penilaian, pendekatan penilaian yang digunakan dalam menentukan besaran estimasi nilai wajar properti adalah pendekatan biaya.

Estimasi nilai wajar yang dimaksud pada penulisan ini adalah perkiraan nilai yang dihasilkan dari proses penilaian atas suatu properti berupa perhitungan besaran biaya produksi baru atas properti sejenis dengan mempertimbangkan kemunduran fisik, ekonomis, dan fungsional (Zuhri, 2016), yang dihitung sebagai berikut:

Estimasi Nilai Wajar Properti = Nilai Tanah + Nilai Bangunan

dengan

Nilai Bangunan = RCN – Dep

Dengan keterangan:

RCN = Reproduction Cost New/ Biaya Reproduksi Baru

Dep = Depresiasi/ Penyusutan

2.2 Pendekatan Biaya

2.3.1 Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya adalah pendekatan penilaian properti yang dilakukan dengan cara menghitung jumlah seluruh biaya yang dibutuhkan untuk memperoleh properti yang akan dinilai atau dapat disebut juga biaya reproduksi baru (Kode Etik Penilaian Indonesia Dan Standar Penilaian Indonesia, Edisi VII, 2018). Pendekatan biaya digunakan baik pada perhitungan indikasi nilai tanah maupun indikasi nilai bangunan. Indikasi nilai tanah dihitung menggunakan metode perbandingan harga jual, sedangkan untuk indikasi nilai bangunan dihitung menggunakan *Depreciated Replacement Cost* (DRC). Perhitungan indikasi nilai tanah atau tanah dan bangunan perlu memerhatikan beberapa komponen yaitu: besaran nilai tanah yang dihitung menggunakan metode perbandingan harga jual; biaya dari konstruksi bangunan yang dihitung dengan menjumlahkan seluruh biaya yang dikeluarkan dalam rangka membangun atau mempertahankan nilai dari bangunan; dan penyusutan yang dibedakan atas penyusutan fisik, ekonomi, dan fungsi.

2.3.2 Tahap-Tahap Penilaian dengan Pendekatan Biaya

Wyatt (2013) mengemukakan bahwa tahap-tahap yang dilalui dalam melakukan penilaian properti meliputi

- 1) mengidentifikasi objek penilaian sebelum melakukan survei lapangan;
- 2) menentukan tujuan dilakukannya penilaian;
- 3) mengumpulkan data awal pra-survei lapangan;
- 4) melakukan survei lapangan;

- 5) menganalisa data dan menentukan pendekatan penilaian yang akan digunakan; dan
- 6) menghitung dan menyimpulkan indikasi nilai.

2.3.3 Biaya Reproduksi Baru

Biaya reproduksi baru merupakan besaran biaya yang dikeluarkan saat ini untuk membangun atau mendirikan kembali suatu bangunan yang sama persis, berdasarkan pada harga bahan baku pasaran setempat pada tanggal penilaian. Terdapat 3 (tiga) jenis metode yang dapat digunakan dalam menentukan besaran biaya reproduksi baru, antara lain metode komparasi, metode unit terpasang, dan metode survei kuantitas (Darwin, 2011).

Metode survei kuantitas merupakan metode perhitungan biaya reproduksi baru dengan menjumlahkan seluruh komponen pembiayaan bangunan mencakup biaya langsung dan tidak langsung dari suatu bangunan (Sastraatmadja, 1984). Biaya langsung yang dimaksud adalah biaya yang berkaitan langsung dengan pekerjaan konstruksi, seperti biaya persiapan, biaya bahan material, dan biaya upah, sedangkan biaya tidak langsung yang dimaksud adalah biaya yang dikeluarkan namun tidak berhubungan langsung dengan pekerjaan konstruksi, misal biaya pajak dan perizinan, biaya jasa tenaga ahli, biaya asuransi, dan biaya *overhead*. Selain metode survei kuantitas, penilai pemerintah di bawah naungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dapat menggunakan alat bantu berupa Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) yang berlaku di masing-masing daerah untuk menentukan biaya reproduksi baru bangunan.

Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) merupakan sebuah pedoman penilaian yang digunakan dalam menghitung besaran Biaya Penggantian Baru (New Replacement Cost) dalam kegiatan penilaian bangunan yang menggunakan pendekatan biaya dengan komponen perhitungan Biaya Langsung dan Biaya Tidak Langsung. DKPB merupakan suatu *database* yang dibuat oleh penilai pemerintah di bawah naungan Direktorat Penilaian Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berisi harga satuan pekerjaan bangunan dengan beberapa jenis bangunan dan jenis material yang tersajikan dalam sebuah tabel yang muatannya berupa biaya per komponen bangunan untuk setiap jenis bangunannya. Dasar hukum lingkup penggunaan DKPB beralaskan pada Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor Kep-219/KN/2016 Tentang Penyusunan, Penetapan, Dan Penggunaan Daftar Komponen Penilaian Bangunan.

Selain DKPB, penilai pemerintah di bawah naungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara juga memiliki alat bantu berupa Daftar Komponen Penilaian Jembatan (DKPJ). DKPJ merupakan suatu basis data yang dibuat bertujuan untuk membantu penilai pemerintah dalam menghitung besar biaya penggantian baru dari penilaian suatu jembatan. Pelaksanaan Teknis dari penilaian jembatan dengan menggunakan DKPJ berpedoman pada Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 127/KN/2014 Tentang Pedoman Teknis Penilaian Jembatan. DKPJ berisi data informasi harga satuan pekerjaan bangunan jembatan dan biaya perkomponen dengan beberapa jenis material dan jenis jembatan yang tersajikan dalam bentuk tabel.

2.3.4 Penyusutan

Penyusutan atau depresiasi adalah besaran penyesuaian yang diperhitungkan untuk memperkirakan biaya pembuatan bangunan dengan utilitas yang setara guna merefleksikan dampak terhadap nilai dari berbagai keusangan (kerusakan fisik, kemunduran ekonomis, kemunduran fungsional) yang memengaruhi bangunan yang dinilai (Ali, 2011). Metode perhitungan penyusutan yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode breakdown. Penyusutan dengan metode breakdown terdiri atas:

1) penyusutan fisik

Penyusutan fisik disebabkan oleh kerusakan fisik atau komponen atas properti akibat penggunaan atau pemeliharaan yang kurang. Perhitungan penyusutan fisik berpedoman pada umur ekonomis serta umur efektif properti.

2) penyusutan ekonomis

Penyusutan ekonomi disebabkan oleh faktor ekonomi, lokasi, atau faktor eksternal lainnya. Penyusutan jenis ini dapat berupa temporer maupun permanen. Perhitungan penyusutan fungsi dilakukan dengan memperkirakan besaran biaya yang dikeluarkan

3) penyusutan fungsi

Penyusutan fungsi disebabkan oleh hilangnya utilitas dari suatu properti akibat desain, spesifikasi, dan teknologi yang telah tertinggal zaman.