

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Hukum Penilaian

Dasar hukum adalah peraturan yang mendasari suatu kegiatan / tindakan oleh seseorang atau badan hukum dengan tujuan dapat memahami batasan serta sanksi yang berlaku. Dalam melakukan penyusunan Karya Tulis Tugas Akhir terdapat dasar hukum sebagai acuan dalam penulisan. Dasar hukum tersebut antara lain:

1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170 tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 2/PMK.06/2014 tentang Penilaian Internal Di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
3. Peraturan Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara dan Reformasi Birokrasi Republik Indonesia Nomor 18 tahun 2016 tentang Jabatan Fungsional Penilai Pemerintah
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 132/PMK.06/2017 tentang Petunjuk Teknis Jabatan Fungsional Penilai Pemerintah
5. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara
6. Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 356/KN/2018 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Bongkaran Bangunan

7. Keputusan Jenderal Kekayaan Negara Nomor 124 tahun 2016 tentang Standar Laporan Penilaian

2.2 Konsep Dasar Penilaian

Penilaian didefinisikan sebagai serangkaian proses yang bertujuan untuk mendapatkan suatu opini terhadap objek yang diteliti berupa barang atau jasa pada waktu tertentu. Berdasarkan PMK Nomor 111 tahun 2017 tentang Penilaian BMN Penilaian merupakan serangkaian aktivitas dalam menentukan opini terhadap BMN dalam kurun waktu tertentu (Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Penilaian Barang Milik Negara, 2017).

Dalam teori penilaian terdapat konsep harga, biaya, dan nilai. Harga merupakan uang ditawarkan, dibayarkan, atau diminta untuk aset suatu tertentu. Kemudian, biaya merupakan uang yang dikeluarkan terhadap suatu barang atau jasa yang digunakan dalam memproduksi barang atau jasa tersebut. Sedangkan nilai merupakan opini atas manfaat ekonomi dari kepemilikan suatu aset, sehingga nilai bukan merupakan suatu fakta.

Pihak yang berhak dalam melakukan penilaian berdasarkan bidang dan kompetensi yang dimiliki disebut sebagai seorang penilai. Penilai dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu penilai pemerintah dan penilai publik. Penilai pemerintah merupakan Pegawai Negeri Sipil yang diberi tugas, tanggung jawab, serta wewenang dalam melakukan kegiatan penilaian sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Penilaian Barang Milik Negara, 2017). Penilai pemerintah mempunyai kedudukan sebagai

pejabat fungsional pada bidang penilaian baik di instansi pusat maupun daerah. Penilai pemerintah melaksanakan penilaian pada property dan/atau bisnis. Sementara penilai publik merupakan penilai yang bukan bagian dari penilai pemerintah dengan memiliki izin dalam melakukan penilaian serta terdaftar dalam keanggotaan asosiasi penilai yang resmi dan diakui oleh pemerintah (Peraturan Menteri Keuangan (PMK) tentang Penilaian Barang Milik Negara, 2017). Penilai publik melakukan praktik penilaian pada bidang properti dan/atau bisnis.

Dalam teori penilaian, properti merupakan salah satu objek dari kegiatan penilaian. Properti terdiri dari *Tangible* dan *Intangible*. *Tangible Property* terbagi dalam *Real Property* dan *Personal Property*. *Real Property* terdiri dari tanah, bangunan dan pengembangannya, sementara *Personal Property* terdiri dari mesin dan peralatan, *fixture* dan *furniture*, kendaraan bermotor, *operation equipment*, dan perhiasan. Untuk property *intangible* terdiri dari *goodwill*, hak paten, waralaba, merek dagang, hak cipta, dan surat berharga.

Pendekatan dalam melakukan penilaian terdiri dari tiga pendekatan, yaitu pendekatan dengan perbandingan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Dalam menentukan pendekatan yang ingin digunakan perlu diperhatikan pendekatan mana yang paling sesuai dengan objek yang akan dinilai. Apabila memilih pendekatan yang tidak tepat, maka akan berdampak terhadap nilai wajar yang dihasilkan (Resia, 2021).

1. Pendekatan Perbandingan Data Pasar

Pendekatan perbandingan data pasar merupakan kegiatan menentukan nilai wajar objek penilaian dengan mencari pembandingan yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian. Objek pembandingan yang dijadikan pembandingan terhadap objek penilaian minimal dua dan apabila ingin lebih optimal baiknya menggunakan tiga pembandingan.

Apabila tidak ditemukan objek pembandingan yang sejenis dan sebanding, maka perlu dilakukan penyesuaian oleh tim penilai dengan menetapkan besaran penyesuaian yang sesuai untuk objek pembandingan. Dalam menetapkan besaran penyesuaian dapat dilakukan dengan menggunakan teknik perhitungan atau dapat dilakukan dengan menggunakan persentase (Resia, 2021).

2. Pendekatan Biaya

Nilai wajar dalam pendekatan biaya ditentukan dari biaya pembangunan atau penggantian baru dengan dikurangi penyusutan. Biaya pembangunan atau penggantian baru merupakan biaya yang dibutuhkan untuk membangun/membuat/mengadakan, duplikat/replica objek penilaian.

Dalam menghitung biaya pembangunan atau penggantian baru terdapat beberapa macam metode, yaitu metode perhitungan langsung, metode data pasar, metode harga perolehan yang disesuaikan. Metode perhitungan langsung digunakan untuk bangunan dan properti khusus. Metode data pasar digunakan untuk tanah, mesin dan peralatan. Metode harga perolehan yang disesuaikan digunakan pada properti khusus, mesin, dan peralatan.

3. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan merupakan proses penilaian properti dengan melakukan kapitalisasi pendapatan atau pendapatan bersih yang nantinya diharapkan diperoleh di masa yang akan datang serta diakumulasikan ke dalam satu nilai total.

Terdapat prinsip-prinsip dalam konsep pendekatan pendapatan . Prinsip permintaan dan penawaran mempengaruhi tingkat pendapatan di masa depan, apabila permintaan terhadap suatu aset tinggi dan melebihi penawarannya, maka tingkat pengembalian akan meningkat. Prinsip antisipasi dimana prinsip ini menghendaki nilai di masa yang akan datang diubah ke masa sekarang dengan tingkat kapitalisasi dalam jangka waktu yang diinginkan. Prinsip substitusi yang dapat menuntun penilai dalam melakukan penetapan tingkat diskontopada kapitalisasi langsung serta memberikan dasr dalam melakukan penaksiran pada pendapatan sewa serta biaya. Prinsip keseimbangan yang menyatakan perlunya keharmonisan diantara aspek-aspek yang berpengaruh terhadap produktifitas suatu properti karena akan menciptakan keuntungan yang maksimal. Prinsip kompetisi didasari pada penjual dan pembeli saling berusaha dalam menjual dan membeli property yang sepadan.

2.3 Teori Penilaian Material Bongkaran Bangunan

Penilaian material bongkaran bangunan merupakan proses penilaian dalam menetapkan nilai wajar dari bongkaran bangunan yang memiliki nilai ekonomis (Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara tentang Petunjuk Teknis Penilaian Bongkaran Bangunan, 2018). Material bongkaran yang menjadi objek penilaian yaitu bongkaran bangunan serta material bongkaran pada bangunan

yang akan dilaksanakan pembongkaran. Dalam pelaksanaan penilaian bongkaran bangunan digunakan metode pendekatan data pasar. Terdapat prosedur yang dilakukan dalam pelaksanaan penilaian material bongkaran, yaitu :

1. Identifikasi material yang dapat dijual kembali
2. Menentukan jumlah material yang dapat dijual kembali
3. Mencari data pembandingan untuk setiap material
4. Melakukan proses penyesuaian
5. Menentukan Nilai

Dalam melaksanakan penilaian bongkaran bangunan diperlukan verifikasi terhadap permohonan penilaian serta verifikasi terkait kelengkapan data serta informasi permohonan. Proses verifikasi dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bahwa sumber informasi serta data yang diserahkan oleh pemohon penilaian tersedia secara layak dan lengkap. Dalam mengajukan permohonan penilaian dapat diajukan tertulis kepada kepala Kantor KPKNL sesuai dengan lokasi objek penilaian.

Dalam pelaksanaan penilaian material bongkaran terdapat jenis-jenis material yang dapat dilakukan penilaian. Material-material tersebut perlu memenuhi persyaratan agar layak untuk diperjual belikan, material-material tersebut antara lain :

1. Bahan Kayu

Bahan kayu yang layak yaitu memiliki panjang minimal 1,5 meter dan tidak terdapat bagian yang rusak seperti lapuk atau termakan oleh rayap.

2. Bahan Besi dan Baja

Bahan besi dapat berupa teralis, daun pintu besi, pagar, dan tulangan beton dengan minimal kadar karat sebesar 50 %, apabila lebih kadar karat lebih dari 50 % maka dihitung sesuai dengan berat . Sementara bahan baja terdiri dari bahan baja berupa baja profil, bahan baja ringan berupa canopy rangka baja ringan yang dihitung berdasarkan berat.

3. Bahan Alumunium

Bahan alumunium dapat berupa rangka plafond, kusen alumunium, daun pintu atau jendela alumunium, serta alumunium lainnya. Material berupa kusen dan daun pintu atau jendela alumunium tidak memiliki tingkat kerusakan, sedangkan material yang tidak dapat digunakan pada fungsi semula akan dihitung sesuai dengan berat.

4. Bahan lainnya

Bahan lainnya dapat berupa genteng tanah liat, keramik, beton, dan metal. Dapat juga berupa spandek, asbes gelombang, dan seng gelombang dengan ukuran minimal 1,2 meter x 1,2 meter. Selain itu juga dapat berupa material-material lainnya yang mempunyai nilai ekonomis yang umumnya diukur dalam satuan kilogram. Syarat material-material tersebut harus tidak memiliki kerusakan yang membuat material itu tidak dapat digunakan lagi seperti retak, pecah, patah, dan lainnya.

Dalam proses penilaian material bongkaran terdapat biaya bongkar yang dipengaruhi oleh metode pembongkaran, jumlah dan upah pekerja yang

digunakan, jumlah alat berat atau peralatan yang digunakan, dan lama waktu yang dibutuhkan dalam proses pembongkaran.

1. Metode Pembongkaran

a. Metode *Top Down Manual*

Metode *Top Down Manual* merupakan metode pelaksanaan pembongkaran bangunan yang diawali dari lantai teratas bangunan sampai lantai terbawah. Metode ini digunakan terhadap skala pembongkaran yang relatif kecil dan tidak mengganggu lingkungan sekitar baik itu dari debu maupun dari kebisingan yang timbul. Peralatan yang digunakan dalam metode ini yaitu *Oxy-acetylene* dan *jackhammer*.

b. Metode Mekanik Dengan Alat Berat

Proses pembongkaran dengan metode ini menggunakan alat berat. Alat berat yang digunakan dalam metode ini seperti *excavator*, *hydraulic stone crusher*, dan sebagainya. Bangunan yang cocok untuk dibongkar dengan metode ini yaitu bangunan dengan minimal 3 lantai.

2. Jumlah dan Upah Pekerja

Dalam pelaksanaan pembongkaran upah pekerja yang terlibat disamakan menjadi tukang dengan upah yang besarnya sama. Semakin banyak pekerja yang terlibat, maka pekerjaan akan cepat selesai.

3. Jumlah Alat Berat atau Peralatan

Dengan banyaknya alat berat atau peralatan akan semakin banyak digunakan dalam proses pembongkaran, maka pekerjaan bongkaran akan semakin cepat selesai.

4. Waktu yang Dibutuhkan

Apabila pekerjaan pembongkaran memakan waktu yang lebih lama, maka biaya pembongkaran akan semakin besar. Sebaliknya, apabila pekerjaan pembongkaran diselesaikan dengan cepat, maka biaya pembongkaran akan lebih rendah.

Terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi biaya dalam pelaksanaan kegiatan pembongkaran, antara lain :

1. Biaya Pekerja

Biaya pekerja adalah upah yang diberikan pada tenaga kerja dalam pelaksanaan pembongkaran bangunan. Besaran upah pekerja tergantung dari metode pembongkaran yang dipilih.

2. Biaya Administrasi

Biaya administrasi merupakan biaya yang berasal dari biaya perijinan serta perencanaan yang terjadi selama pelaksanaan pembongkaran berlangsung.

3. Biaya Pemulihan Lingkungan

Biaya pemulihan lingkungan meliputi biaya pengelolaan air, perlindungan debu, dan pengolahan limbah.

4. Biaya Peralatan

Biaya peralatan meliputi biaya sewa peralatan dan alat berat untuk kebutuhan kegiatan pembongkaran yang dilaksanakan.