

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Konsep dan Prinsip Umum Penilaian Properti

Menurut Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VII (2018), penilaian merupakan proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada suatu waktu tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam SPI juga dijelaskan konsep dan prinsip umum penilaian, yaitu diskusi menyeluruh mengenai kerangka konseptual penilaian yang mencakup pembahasan konsep properti. Konsep properti yang dimaksud dalam SPI dapat diartikan sebagai aset atau liabilitas, nilai, pasar, faktor spesifik entitas, unit penilaian, dasar nilai, nilai pasar, prinsip Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (*Highest and Best Use*), asumsi, pendekatan penilaian, dan berbagai konsep penting lainnya.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), properti dapat didefinisikan sebagai harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Galaty *et al.* (2002) juga menjelaskan pengertian properti dengan membagi properti menjadi beberapa tingkatan, yaitu mulai dari tanah dan sumber

daya alam yang melekat (*land*), segala pengembangan buatan manusia yang ada dan melekat pada tanah (*real estate*), serta adanya hak kepemilikan atas tanah beserta semua pengembangannya yang dilindungi oleh hukum yang berlaku (*real property*). Berbeda dengan pendapat Galaty *et al.*, SPI membagi jenis-jenis properti menjadi 4 (empat), yaitu:

1. Real Properti

Real properti merupakan kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada real estat atau hubungan hukum penguasaan yuridis oleh pemilik atas real estat. Hubungan hukum ini biasanya tercatat di dalam suatu dokumen, misalnya sertifikat kepemilikan atau perjanjian sewa.

2. Personal Properti

Personal Properti merujuk pada kepemilikan atas kepentingan hukum yang melekat pada benda selain real estat. Benda tersebut dapat berwujud atau tak berwujud. Benda yang berwujud misalnya '*chattels*' (benda yang dapat dipindahkan), sedangkan benda yang tak berwujud misalnya utang atau paten.

3. Perusahaan/Badan Usaha

Badan Usaha merupakan entitas komersial, industri, jasa atau investasi yang menjalankan kegiatan ekonomi. Badan usaha biasanya bersifat mencari keuntungan, sehingga dalam kegiatan operasionalnya menghasilkan produk atau jasa kepada konsumen.

4. Hak Kepemilikan Finansial (HKF)

HKF pada properti berasal dari pembagian secara hukum atas hak kepemilikan badan usaha dan real properti, pemberian secara kontraktual hak opsi

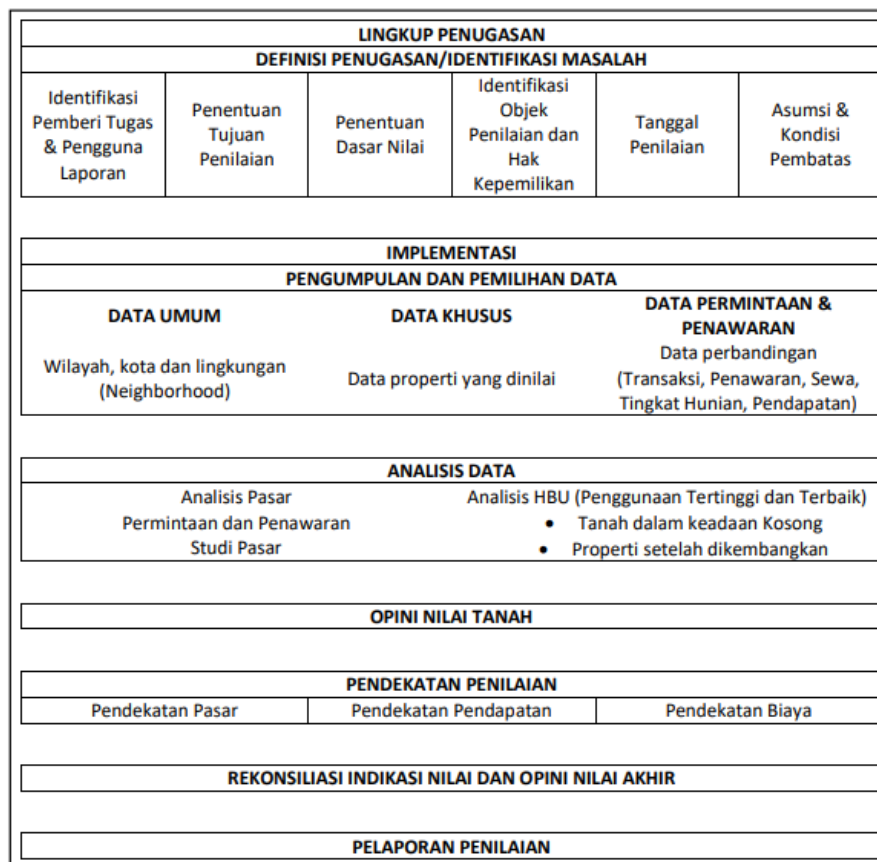
untuk membeli atau menjual properti pada harga yang dinyatakan dalam periode tertentu, atau berasal dari pembentukan instrumen investasi yang dijamin dengan sekumpulan aset real estat. Contoh HKF dari pembagian atas hak kepemilikan adalah persekutuan/*partnership*, sindikasi, *Built Operation Transfer*, sewa/*co-tenancies*, *joint venture*. Untuk HKF yang berasal dari pemberian secara kontraktual hak opsi untuk membeli atau menjual properti, contohnya adalah tanah dan bangunan, saham, atau instrumen keuangan lainnya.

Penilaian properti merupakan prakiraan manfaat ekonomi atas barang yang dinilai pada satu ukuran waktu tertentu dengan definisi nilai yang tertentu, dengan kata lain nilai dapat berwujud mata uang atau nilai tukar (Sujono, 2011). Dalam penelitiannya, Sujono juga menjelaskan bahwa tujuan penilaian properti ada bermacam-macam. Tujuan penilaian tersebut diantaranya untuk melakukan penjualan, pembelian, sewa, jaminan mendapatkan pinjaman, keperluan asuransi, penggabungan perusahaan (*merger*), perusahaan terbuka (*go public*), serta untuk tujuan yang berkaitan dengan kebijakan Pemerintah dan Undang-Undang, seperti:

1. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
2. pembebasan tanah; dan
3. bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pada proses penilaian, penilai perlu mengetahui beberapa langkah sebelum melakukan penilaian. Langkah-langkah yang perlu diketahui mulai dari identifikasi masalah hingga membuat pelaporan penilaian. Proses penilaian menurut SPI dapat dilihat pada Gambar II.1.

Gambar II.1 Bagan Proses Penilaian Properti



Sumber: KEPI & SPI Edisi VII 2018

Dari bagan proses penilaian properti yang ada pada Gambar II.1, menurut SPI sekurang-kurangnya ada 7 (tujuh) langkah yang dapat dilakukan dalam proses penilaian properti. Penjelasan terkait langkah-langkah tersebut adalah sebagai berikut.

1. Identifikasi Masalah

Pada proses identifikasi masalah, penilai dapat melakukan beberapa hal terkait identifikasi, penentuan, dan asumsi. Proses identifikasi masalah diantaranya adalah melakukan identifikasi pemberi tugas dan pengguna laporan penilaian, penentuan tujuan penilaian, penentuan dasar nilai, identifikasi objek penilaian dan

hak kepemilikan, penentuan tanggal penilaian, serta asumsi dan penentuan kondisi pembatas.

2. Pengumpulan dan Pemilihan Data

Data yang ada pada penilaian properti adalah data umum, data khusus, serta data permintaan dan penawaran. Data umum dapat berupa kondisi wilayah, kota dan lingkungan objek penilaian. Untuk data khusus adalah data terkait objek penilaian, sedangkan data permintaan dan penawaran merupakan data perbandingan yang dapat berupa transaksi, penawaran, sewa, tingkat hunian, dan pendapatan.

3. Analisis Data

Analisis data dibagi menjadi dua, yaitu analisis pasar dan analisis Penggunaan Tertinggi dan Terbaik/*Highest and Best Use* (PTT/HBU). Dalam analisis pasar dapat berisi tentang permintaan dan penawaran atau studi pasar. Dalam analisis HBU dapat melakukan analisis terhadap tanah kosong atau properti setelah dikembangkan.

4. Opini Nilai Tanah

Nilai tanah digunakan pada properti berupa tanah serta tanah dan bangunan. Untuk properti selain tanah dan bangunan, opini nilai tanah merupakan opsional. Dalam penentuan opini nilai akhir, properti yang bukan merupakan tanah dan bangunan biasanya tidak memerlukan opini nilai tanah.

5. Pendekatan Penilaian

Pendekatan penilaian dibagi menjadi tiga, yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya.

6. Rekonsiliasi Indikasi Nilai dan Opini Nilai Akhir

Pada langkah ini, penilai melakukan rekonsiliasi terhadap indikasi-indikasi nilai yang telah ditentukan menggunakan pendekatan penilaian. Hal ini dilakukan untuk memastikan apakah indikasi nilai yang ditentukan telah sesuai dengan data-data yang tersedia.

7. Pelaporan Penilaian

Langkah ini merupakan langkah terakhir seorang penilai dalam menyelesaikan proses penilaian. Jenis dan penyajian laporan penilaian dapat ditentukan oleh penilai dan pemberi tugas penilaian sesuai yang dinyatakan dalam lingkup penugasan. Jenis laporan dapat dipilih salah satu dari jenis laporan yang meliputi; laporan penilaian terinci, laporan penilaian ringkas dan laporan penilaian terbatas.

2.2 Konsep Umum Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya merupakan salah satu pendekatan yang digunakan untuk menentukan estimasi nilai suatu properti. Menurut SPI, pendekatan biaya merupakan pendekatan penilaian yang menghasilkan indikasi nilai dengan prinsip bahwa aset yang dibayarkan oleh pembeli tidak lebih banyak dari biaya perolehan pada saat pembelian atau konstruksi aset tersebut, dengan kegunaan yang sama. Pendekatan biaya pada umumnya digunakan pada kondisi dimana sulit untuk menemukan data pembandingan suatu properti (Jorczak, 2016). Kondisi tersebut menurut Prasetyo (2020) maka nilai properti dapat mudah ditentukan dengan menghitung biaya penggantian properti baru yang mampu memberikan manfaat yang sama dengan bangunan saat ini kemudian dikurangi penyusutan.

Menurut SPI, pendekatan biaya dibagi menjadi 3 (tiga) metode, yaitu:

1. Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (*Depreciated Replacement Cost*)

Metode ini merupakan metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat aset yang serupa dengan utilitas yang setara. Secara garis besar, metode ini dapat dilakukan dengan 2 (dua) konsep berikut.

a. Biaya Penggantian Baru atau *New Replacement Cost* (NRC)

NRC merupakan biaya penggantian suatu aset menjadi baru sesuai dengan spesifikasi aset pada awalnya. Penggantian baru dilakukan sesuai dengan spesifikasi awal, sehingga mengindikasikan bahwa penggantian tersebut tidak mengubah kegunaan atau fungsi suatu aset. Biaya yang diperlukan untuk melakukan penggantian baru dapat berupa biaya material, konstruksi, tenaga kerja, PPN, dan biaya lain-lain.

b. Penyusutan

Kondisi aset setelah digunakan beberapa tahun membuat kondisinya tidak seperti saat baru diperoleh. Hal tersebut membuat aset yang dinilai perlu dilakukan penyesuaian. Untuk menyesuaikan kondisi suatu aset, maka penilai perlu menentukan penyusutan nya. Nilai properti dapat ditentukan setelah mengurangi NRC dengan penyusutan.

2. Metode Biaya Reproduksi

Metode ini merupakan metode yang mengindikasikan nilai dengan menghitung biaya untuk membuat replika aset.

3. Metode Penjumlahan

Metode ini merupakan metode yang menghitung nilai aset dengan menjumlahkan nilai dari setiap bagian komponennya.

2.3 Konsep Dasar Penilaian Jembatan

Berdasarkan pernyataan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR), jembatan dapat diartikan sebagai struktur konstruksi yang berfungsi menghubungkan dua jalan yang terputus karena adanya lembah, sungai, saluran irigasi dan pembuangan, saluran drainase, jalan kereta api, jalan tol, dan jalan lainnya. Dari penjelasan tersebut dapat disimpulkan bahwa jembatan juga merupakan sebuah bangunan. Walaupun termasuk sebuah konstruksi atau bangunan, jembatan cukup berbeda dengan bangunan atau gedung biasa. Hal ini membuat penilai harus memahami karakteristik terkait konstruksi jembatan sebelum melakukan penilaian.

Pedoman penilaian jembatan di Indonesia sejauh ini masih mengacu pada Keputusan Direktur Jenderal (Kepdirjen) Kekayaan Negara Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Penilaian Jembatan (2014). Dalam Kepdirjen tersebut, dijelaskan bahwa penggolongan jembatan dalam rangka penilaian dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Jembatan Standar

Jembatan standar terdiri dari jembatan *box culvert*, jembatan *flat slab*, jembatan gelagar beton T, jembatan prategang I, jembatan rangka baja, dan jembatan gelagar baja.

2. Jembatan Non Standar

Jembatan non standar terdiri dari jembatan pelengkung beton, jembatan pelengkung baja, jembatan beton *box girder*, dan jembatan suspension (*cable stayed*).

Bagian-bagian dalam konstruksi jembatan menurut Kepdirjen Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Penilaian Jembatan dibagi menjadi struktur atas dan struktur bawah. Struktur atas jembatan terdiri dari lantai jembatan, gelagar jembatan, dan bangunan lainnya. Untuk struktur bawah jembatan terdiri dari kepala jembatan, pilar, dan pondasi.

Dalam penilaian jembatan, pendekatan yang dapat ditentukan adalah pendekatan biaya. Pendekatan biaya dipilih karena sifat dan karakteristik setiap jembatan berbeda-beda, serta jembatan merupakan BMN/D yang dapat digunakan masyarakat tanpa dipungut biaya, atau dengan kata lain tidak untuk dikomersialkan. Hal tersebut menandakan bahwa penilaian jembatan lebih sulit jika dilakukan dengan pendekatan lain selain pendekatan biaya.

Untuk menentukan nilai wajar jembatan, menurut Kepdirjen Tahun 2014 tentang Pedoman Teknis Penilaian Jembatan diperlukan komponen berupa nilai konstruksi jembatan. Penentuan nilai konstruksi jembatan dapat menggunakan pendekatan biaya. Penilai dapat menghitung NRC dengan kualitas dan jenis material yang sama, kemudian dikurangi dengan penyusutan teknis atau fisik bangunan serta kemunduran fungsi dan ekonomi.

Dalam Kepdirjen tentang Pedoman Teknis Penilaian Jembatan Tahun 2014 juga dijelaskan mengenai penentuan NRC berdasarkan Daftar Komponen Penilaian Jembatan (DKPJb). Penentuan NRC menggunakan DKPJb dilakukan berdasarkan

harga yang berlaku di wilayah Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta, sehingga untuk objek penilaian yang berada di luar wilayah DKI Jakarta, nilai jembatan disesuaikan dengan tabel koefisien daerah.

Penggunaan DKPJb ini membantu penilai dalam menentukan harga satuan dari jenis material yang digunakan dalam pembangunan jembatan serta menentukan kondisi yang sesuai dengan objek penilaian. Penilai dapat menentukan asumsi yang digunakan pada perhitungan konstruksi jembatan serta keterangan mengenai klasifikasi kondisi tanah dan keterangan bahan. Walaupun membantu proses penilaian jembatan, namun DKPJb ini hanya dapat digunakan pada jenis jembatan standar. Untuk jembatan non standar dapat menentukan NRC menggunakan metode survei kuantitas. Survei kuantitas dapat dihitung dengan data yang ada pada Rancangan Anggaran Biaya (RAB).