

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Aset

Aset dalam arti luas meliputi sumber daya manusia, alam, dan ekonomi (Novianto, 2019). Aset merupakan segala sesuatu yang memiliki nilai ekonomi yang dapat dimiliki oleh individu, perusahaan, maupun dimiliki pemerintah yang dapat dinilai secara finansial (Wahyuni et al., 2020). Menurut Wahyuni et al. (2020), aset juga merupakan sesuatu yang memiliki nilai ekonomis dari pemanfaatan atau pengoperasian yang dapat menghasilkan pendapatan dan siklus umur yang panjang.

2.2 Manajemen Aset

Manajemen aset merupakan tindakan pengelolaan aset agar dapat memberikan manfaat yang besar dengan biaya yang kecil (Aryani Soemitro & Suprayitno, 2018). Di dalam perusahaan, manajemen aset berperan penting dalam terciptanya manajemen perusahaan yang memiliki kinerja yang tinggi dalam pelayanan (Tiara et al., 2017). Dalam penulisan ini, pentingnya manajemen aset adalah untuk melakukan pengelolaan aset secara maksimal supaya aset tersebut terkelola secara tepat.

2.3 Pendekatan Penilaian

Pendekatan penilaian merupakan sebuah landasan proses penilaian yang dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan (MAPPI, 2018). Menurut Nugroho (2017), pendekatan penilaian dari suatu properti berfungsi untuk mendapatkan estimasi nilai dari properti tersebut.

Pendekatan utama dalam penilaian dibagi menjadi tiga pendekatan yakni pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan juga pendekatan biaya (MAPPI, 2018). Dalam implementasinya, pendekatan penilaian ini dapat digunakan satu atau lebih berdasarkan pada prinsip ekonomi atas keseimbangan harga, antisipasi manfaat, atau substitusi.

2.3.1 Pendekatan Pasar

Pendekatan pasar merupakan pendekatan yang bergantung pada aset yang identik atau serupa. Aset yang identik atau serupa ini juga harus memiliki informasi terkait dengan harga aset tersebut. Apabila tidak ada informasi terkait dengan harga aset, pendekatan pasar tidak dapat diterapkan (Parker, 2016). Dalam hal ini, nilai pasar dapat diestimasikan melalui perbandingan antara objek yang dinilai dengan aset lain yang memiliki karakteristik sebanding dan sejenis yang telah terjadi penawaran jual-beli atau sudah terjadi transaksi jual-beli (Nugroho, 2017). Menurut MAPPI (2018), Langkah pertama dalam pendekatan pasar adalah dengan mempertimbangkan harga baru yang terjadi di pasar dari aset sebanding dan sejenis objek penilaian. Apabila hanya sedikit atau bahkan tidak ada transaksi terbaru di pasar, dapat menggunakan harga yang ditawarkan dari aset tersebut. Apabila terdapat perbedaan informasi terkait harga telah didapatkan, maka selanjutnya perlu dilakukan penyesuaian terkait dengan karakteristik dari aset-aset tersebut. Karakteristik tersebut dapat disesuaikan dari segi hukum, ekonomi, maupun fisik dari aset yang ditransaksikan dan aset yang dinilai.

2.3.2 Pendekatan Pendapatan

Menurut MAPPI (2018), pendekatan pendapatan merupakan pendekatan yang menghasilkan indikasi nilai dengan mengubah arus kas di masa depan

menjadi nilai saat ini. Pendekatan pendapatan atau metode penilaian investasi juga merupakan pendekatan yang diakui secara internasional (Baum et al., 2011). Menurut Nugroho (2017), ada beberapa langkah dalam mengaplikasikan pendekatan pendapatan.

- a. Mendapatkan data/estimasi pendapatan kotor potensial.
- b. Mengurangkan antara pendapatan kotor potensial dengan tingkat kekosongannya.
- c. Menghitung pendapatan efektif dengan menjumlahkan pendapatan lain-lain dengan pendapatan kotor potensial setelah dikurangi dengan tingkat kekosongannya.
- d. Mendapatkan data/mengestimasi biaya-biaya operasional.
- e. Menghitung pendapatan bersih sebelum bunga dan pajak dengan cara mengurangkan pendapatan kotor efektif dengan biaya-biaya operasional.
- f. Menentukan tingkat kapitalisasi yang sesuai.
- g. Menentukan prosedur pengkapitalisasian yang sesuai untuk diterapkan.
- h. Melakukan pengkapitalisasian pendapatan bersih operasi untuk mengestimasi nilai properti dengan cara membagi *net operating income* dengan tingkat kapitalisasi yang telah ditentukan.

2.3.3 Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya adalah pendekatan yang mengidentifikasi suatu bangunan dengan menganalisis biaya pembuatan barunya. Pendekatan ini memperhitungkan penyusutan yang kemudian ditambah dengan harga perhitungan tanah dengan analisis perbandingan disekitarnya. Hal ini berdasarkan standar yang berlaku pada tanggal penilaian (Sujono, 2012). Menurut MAPPI

(2018), dengan menggunakan prinsip ekonomi, pendekatan biaya dapat menghasilkan suatu indikasi nilai. Pada saat pembeli melakukan pembelian atau konstruksi, ia tidak akan membayar suatu properti lebih daripada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang setara. Dalam hal ini, pendekatan biaya biasanya diterapkan pada properti khusus, seperti bangunan umum (balai kota, museum, dan sebagainya) atau fasilitas operasi seperti bandara (Parker, 2016).

2.4 *Highest and Best Use*

Menurut MAPPI (2018), pemanfaatan tertinggi dan terbaik (*Highest and Best Use*) yang selanjutnya disebut HBU didefinisikan sebagai penggunaan yang paling mungkin dan optimal dari suatu aset. Hal ini yang secara fisik dimungkinkan, telah dipertimbangkan secara memadai, secara hukum diizinkan, secara finansial layak, dan menghasilkan nilai tertinggi dari aset tersebut (MAPPI, 2018). Dalam penerapannya, analisis HBU menggunakan empat kriteria yaitu memungkinkan secara fisik, diizinkan secara legal, layak secara keuangan, dan maksimal dalam produktivitasnya.

2.4.1 Aspek Fisik

Karakteristik fisik tanah berupa lokasi, akses, luas, bentuk, kontur, ataupun sifat tanah dapat mempengaruhi HBU pada suatu properti. Karakteristik ini digunakan untuk mengukur kemampuan produktif dari suatu properti untuk menghasilkan kegunaan tertinggi dan terbaik (Priambudi & Haryanto, 2015). Kegunaan HBU atas sebidang tanah dapat dipengaruhi oleh lebar depan dan kedalaman tanah. Sementara itu, pada properti yang terdapat bangunan di atas tanah dapat dipengaruhi oleh luas, desain, dan kondisi properti tersebut. Dalam kriteria ini juga memiliki pertimbangan terkait dengan kapasitas dan ketersediaan

daya guna publik pada lokasi objek. Kesimpulan dalam HBU secara fisik dapat tercapai apabila terdapat kesepakatan ahli atau penilai (Soeparjanto, 2008)

2.4.2 Aspek Legal

Aspek legal dari suatu properti merupakan ketetapan dari peraturan pemerintah yang tujuannya agar lahan objek yang diteliti tidak melanggar peraturan pemerintah (Rasyid & Utomo, 2013). Aspek legal mencakup zoning (peruntukan lahan), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Luas Bangunan (KLB), ketinggian maksimum bangunan, sempadan jalan, dan ketentuan tentang Rencana Umum Tata Ruang/Wilayah (RUTR/W) lainnya, serta peraturan lalu lintas dan lingkungan hidup. Pada kriteria ini dimungkinkan akan terjadi pengaruh secara potensial terhadap HBU suatu properti (Soeparjanto, 2008)

2.4.3 Aspek Finansial

Aspek ini digunakan untuk menggambarkan aliran investasi pendapatan, pengeluaran, biaya untuk pembangunan dan jangka waktu pengembalian investasi (Priambudi & Haryanto, 2015). Tolak ukur keuangan yang digunakan adalah *Net Present Value* (NPV), *Internal Rate of Return* (IRR), dan *Payback Period*. Suatu properti dapat dikatakan layak secara keuangan apabila kegunaan properti tersebut dapat memberikan return yang positif. Untuk menentukan suatu properti dapat dikatakan layak secara keuangan yaitu dengan memperhitungkan estimasi pendapatan kotor yang akan diterima dari setiap potensi HBU properti itu sendiri. Dari pendapatan kotor yang telah diestimasi kemudian dikurangi dengan tingkat kekosongan, *collection losses*, dan biaya operasi untuk mendapatkan hasil dari pendapatan bersih. Dalam perhitungan ini, tingkat pengembalian atas modal yang diinvestasikan dapat dimasukkan kedalam perhitungan bagi setiap

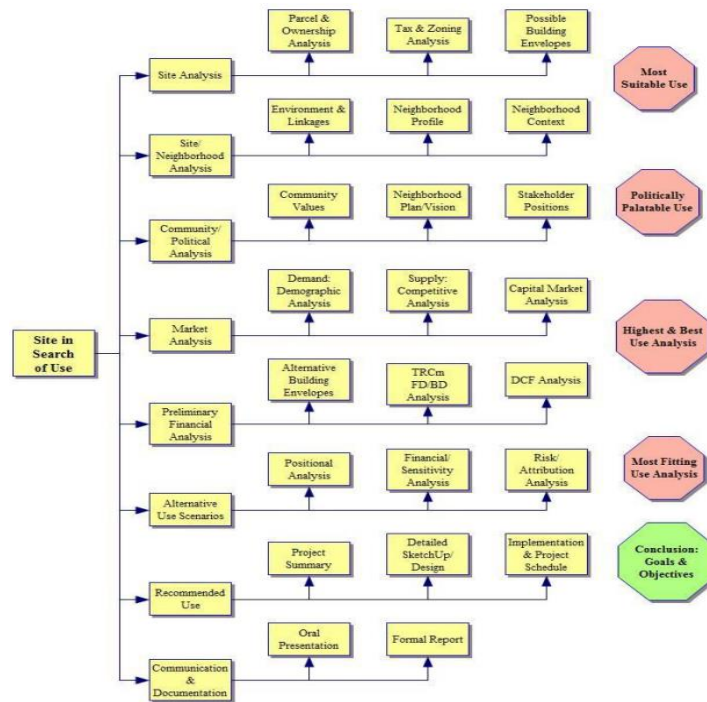
penggunaan (Soeparjanto, 2008).

2.4.4 Aspek Produktivitas Maksimum

Aspek ini merupakan indikator yang digunakan untuk mengetahui sebuah properti layak untuk dikembangkan dan dapat memberikan profit bagi investor (Priambudi & Haryanto, 2015). Sebuah properti yang baik memiliki produktivitas maksimal memiliki tolak ukur finansial yang baik dibandingkan dengan properti lainnya. Suatu properti dapat memenuhi kriteria HBU apabila menghasilkan tingkat pengembalian investasi yang positif (Soeparjanto, 2008).

2.5 *Most Fitting Use*

Analisis *Most Fitting Use* (MFU) memberikan analisis dan gambaran umum terkait dengan pengaplikasian dalam pengambilan keputusan jenis bangunan yang akan dibangun. Pada analisis ini memerlukan sejumlah langkah, namun tergantung pada ruang lingkup studi, tujuan, dan sasaran yang ingin dicapai (Winarno, 2018), analisis MFU secara umum menerapkan kriteria pada analisis HBU. Namun dalam analisis MFU dilakukan pengecualian atas pemaksimalan nilai tanah. Pada analisis ini menggantikan kriteria maksimal menjadi cocok/sesuai yang menggabungkan preferensi orang-orang yang terlibat langsung dalam kepemilikan, pengembangan, atau penggunaan suatu properti. Dalam analisis MFU terdiri dari analisis *Most Suitable Use* (MSU), *Highest and Best Use* (HBU), dan *community benefit*. Analisis MSU dapat dilihat dari segi pengembang, analisis HBU dapat dilihat dari segi pemilik, sementara analisis *community benefit* dapat dilihat dari segi masyarakat sekitar (Novianto, 2019). Proses pada analisis MFU dapat dilihat pada gambar II.1.

Gambar II. 1 Proses Analisis *Most Fitting Use*

Sumber: (Delisle, 2014)