

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar Nilai

Dasar nilai erat kaitanya dengan tujuan penilaian sebab digunakan dalam menentukan metode, asumsi tanggal maupun transaksi, dan opini nilai pada sebuah penilaian. Penggunaan dasar nilai mengharuskan sumber data yang konsisten. Data yang berasal dari pasar akan mengindikasikan nilai pasar. Data tersebut harus memenuhi kriteria dengan mempertimbangkan kondisi pasar yang fluktuasi sehingga penjual dan pembeli sedikit. Dengan demikian data dapat diabaikan atau diberikan kualitas yang rendah karena membutuhkan analisis mendalam guna menghasilkan nilai yang tidak terlalu tinggi ataupun rendah. Di sisi lain data yang diperoleh akan menentukan metode penilaian yang paling tepat. Meski saling berkaitan, dasar nilai harus dibedakan dengan pendekatan atau metode, aset yang dinilai, kondisi aset, dan asumsi pada situasi tertentu. Dasar nilai juga dapat mencerminkan harga yang muncul di pasar, utilitas bagi pemilik aset, dan harga yang dicapai antara pembeli dan penjual.

Menurut IVSC (2020) dasar nilai terbagi menjadi:

- 1) Nilai Pasar

Nilai pasar merupakan nilai aset atas sejumlah uang pada tanggal penilaian dalam transaksi yang penjual dan pembeli memiliki informasi, dilandasi kehati-hatian, dan tidak ada keterpaksaan. Nilai tersebut berasal dari negosiasi para pihak di pasar kompetitif yang mana aset biasa diperjualbelikan atau dipertukarkan secara wajar. Para pihak tersebut tidak memiliki suatu kepentingan yang mengindikasikan nilai tertentu terhadap aset karena dalam hal ini yang bersedia untuk bertransaksi yaitu pihak pembeli bukan pembeli maupun penjual khusus.

2) Nilai Sewa Pasar

Nilai aset atas sewa pada tanggal penilaian dengan kondisi pemilik bersedia menyewakan dan penyewa bersedia transaksi tanpa campur tangan pihak lain yang dilaksanakan secara hati-hati dan tidak ada paksaan.

3) Nilai Wajar

Nilai wajar merupakan nilai pemindahan aset oleh para pihak yang memiliki informasi dan memiliki kepentingan tertentu. Dengan adanya tujuan lain kemungkinan nilai yang dihasilkan akan sama dengan nilai pasar ataupun berbeda. Adanya pertimbangan hal yang diabaikan pada konsep nilai pasar yang menyebabkan indikasi nilai akan berbeda.

4) Nilai Investasi

Nilai investasi merupakan nilai aset bagi pemilik maupun calon pembeli dengan tujuan berupa investasi. Pertukaran aset tidak dimasukan dalam pertimbangan karena nilai investasi mencerminkan utilitas bagi pemilik. Selain itu juga menggambarkan kinerja investasi atas suatu aset.

5) Nilai Sinergis

Nilai sinergis merupakan nilai yang berasal dari gabungan beberapa aset atau kepentingan yang menghasilkan nilai lebih tinggi dibandingkan nilai aset atau kepentingan secara terpisah. Adanya nilai tambah tersebut diakibatkan oleh pembeli khusus yang memiliki motif lain sehingga menganggap nilai dari gabungan lebih berharga daripada nilai secara individu. Dengan begitu nilai sinergis memiliki karakteristik berupa tidak tersedia pada pasar dan berbeda dengan nilai pasar.

6) Nilai Likuidasi

Nilai aset secara individu maupun kelompok yang dijual dalam jangka waktu relatif pendek dengan kondisi penjual yang tidak menguntungkan sedangkan pembeli mengetahui posisi penjual yang dibawah tekanan. Nilai likuidasi memiliki dua premis yaitu transaksi teratur dan transaksi penjualan paksa. Selain itu aset tersebut juga dapat dinilai dengan asumsi bahwa seluruh aset dialihkan dan akan digunakan kembali oleh pembeli sesuai dengan peruntukannya.

Dalam menggunakan sebuah dasar nilai diperlukan premis dalam menggambarkan aset digunakan diantaranya penggunaan tertinggi dan terbaik, penggunaan saat ini, likuidasi teratur, dan likuidasi terpaksa. Penggunaan tertinggi dan terbaik mencerminkan nilai suatu aset yang memungkinkan secara fisik diterima dengan wajar, diizinkan oleh hukum terkait persyaratan dan batasan penggunaan, layak dari segi finansial berupa pengembalian atas penggunaan, dan menghasilkan nilai paling tinggi. Selain itu memungkinkan juga untuk aset individual maupun kelompok dengan penggunaan yang sudah dan digunakan secara optimal akan menghasilkan nilai tertinggi dan terbaik.. Pada likuidasi teratur aset dijual dalam kondisi apa adanya dengan waktu yang wajar tergantung pada situasi

pasar sedangkan penjualan paksa pihak penjual berada dibawah tekanan. Kondisi pada penjualan paksa berupa waktu penyelesaian transaksi relatif singkat, nilai aset sangat bergantung pada kondisi pasar saat transaksi, waktu pemasaran singkat, penjualan berada pada posisi yang terpaksa sedangkan pembeli termotivasi, dan biasanya pembayaran secara tunai. Dari beberapa kondisi tersebut dalam mengecek transaksi wajar pada penjualan paksa sulit dilakukan.

Asumsi tidak hanya pada penggunaan aset namun juga terkait kondisi aset pada saat diperjualbelikan atau dipertukarkan berupa asumsi tambahan dan asumsi khusus. Asumsi tambahan berupa fakta pada tanggal penilaian konsisten sedangkan asumsi khusus menyatakan bahwa fakta pada tanggal penilaian berbeda akibat pengaruh adanya perubahan yang belum pasti di masa depan. Meskipun terdapat beberapa asumsi namun keduanya tetap harus disertai bukti dan relevan terhadap keadaan agar sesuai dengan tujuan penilaian.

2.2 Mesin dan Peralatan

Mesin dan peralatan merupakan aset tak berwujud yang digunakan dalam kegiatan produksi, persewaan, dan tujuan administrasi yang dinilai untuk dipindahkan maupun di tempat dengan masa manfaat yang berkelanjutan. Dengan adanya karakteristik berupa dapat dipindahkan maka diperlukan asumsi tambahan guna menjelaskan kondisi aset. Menurut IVSC (2020) asumsi yang digunakan sebagai berikut:

- 1) Mesin dan peralatan dinilai secara satu kesatuan pada tempatnya sebagai komponen operasi bisnis yang berjalan.

- 2) Mesin dan peralatan dinilai secara satu kesatuan pada tempatnya dengan asumsi operasi bisnis belum berjalan.
- 3) Mesin dan peralatan dinilai secara satu kesatuan pada tempatnya dengan asumsi operasi bisnis ditutup.
- 4) Mesin dan peralatan dinilai secara satu kesatuan pada tempatnya dengan asumsi penjualan paksa.
- 5) Mesin dan peralatan dinilai secara individual untuk direlokasi dari tempat saat ini.

Selain pertimbangan pada karakteristik yang dapat dipindahkan, mesin dan peralatan juga mempertimbangkan pengaruh aset pada aset lainnya. Pertimbangan tersebut meliputi:

- 1) Aset yang melekat secara permanen terhadap tanah dan bangunan.
- 2) Mesin yang secara terpisah menjadi bagian dari sebuah satu kesatuan produksi dan ketergantungan pada aset lain.
- 3) Aset yang menjadi bagian dari suatu *real property*.

Penilaian mesin dan peralatan juga mempertimbangkan faktor terkait aset itu sendiri, lingkungan, ekonomi. Faktor aset menjelaskan spesifikasi, sisa umur, kondisi, opsi perpanjangan kontrak sewa, potensi kerugian, biaya tambahan terkait instalasi dan pemindahan. Terkait lingkungan mengenai lokasi yang berhubungan dengan bahan baku, dampak adanya peraturan, gas dan limbah berbahaya, dan lisensi dalam menjalankan mesin. Kemudian faktor ekonomi memberikan pengaruh berupa potensi pendapatan, permintaan produk, dan potensi aset untuk penggunaan yang lebih baik.

Terdapat faktor lain yang kemungkinan dapat mempengaruhi nilai mesin dan peralatan secara signifikan di luar dari mesin dan peralatan itu sendiri berupa aset tak berwujud. Untuk itu diperlukan pertimbangan keikutsertaannya dan dampak yang ditimbulkan dalam hal ini pengoperasian mesin dengan sebuah perangkat lunak.

2.3 Aset Tak Berwujud

Aset tak berwujud merupakan aset non-fisik yang memberikan manfaat ataupun hak kepada pemegangnya. Menurut IFRS maupun US GAAP pada kondisi sebuah gabungan bisnis, aset berwujud berupa aset yang dapat dipisahkan dan timbul karena hak kontraktual (IVSC, 2020). Berikut klasifikasi aset tak berwujud menurut SPI (2018):

- 1) Terkait pemasaran, aset yang digunakan pada kegiatan pemasaran atau promosi.
- 2) Terkait pelanggan, aset yang timbul karena adanya hubungan pelanggan.
- 3) Terkait seni, aset yang muncul akibat hak atau manfaat atas karya seni.
- 4) Terkait kontrak, aset yang mencerminkan nilai pada kontrak atau perjanjian.
- 5) Terkait teknologi, aset yang mencerminkan nilai hak kontraktual atau non-kontraktual penggunaan teknologi yang dipatenkan.
- 6) Terkait penelitian dan pengembangan.

Penilaian aset tak berwujud dapat menjadi sebuah analisis pada penilaian mesin dan peralatan berupa keterkaitan yang berdampak secara langsung maupun tidak langsung. Aset tak berwujud yang memberikan manfaat terhadap aset lain yang menjadi sebuah kesatuan disebut *goodwill*. Pada tujuan penilaian *goodwill* mencakup nilai tambah dari sebuah gabungan usaha atau bisnis, peluang

memperbesar pasar, manfaat atas jaringan tenaga kerja, dan manfaat yang akan diperoleh di masa mendatang.

2.4 Metode Penilaian Mesin dan Peralatan

Dalam menentukan metode yang paling tepat terlebih dahulu menentukan pendekatan. Pada tahap ini hal yang harus dipertimbangkan antara lain dasar nilai serta premis yang digunakan, kesesuaian penggunaan metode dan pendekatan, keandalan data yang diperoleh dari pasar, hingga keunggulan tiap penilaian dengan metode dan pendekatan yang dipilih.

Pendekatan pada penilaian mesin dan peralatan sebagai berikut:

1) Pendekatan pasar

Pendekatan dengan membandingkan objek penilaian dengan objek lain yang sebanding dari data transaksi ataupun penawaran di pasar yang kemudian disesuaikan. Objek penilaian harus berada pada pasar yang aktif, terdapat transaksi yang dilakukan pada saat ini secara publik dan dapat diidentifikasi dengan aset lain yang sebanding, sehingga bukti nilai yang diperoleh menjadi lebih kuat. Ketika kondisi pasar tidak aktif maka perlu penyesuaian secara subjektif, hal ini akibat karakteristik mesin yang beragam. Penyesuaian subjektif tersebut berupa perbandingan secara kualitatif maupun kuantitatif terhadap objek pembanding. Poin penting dalam melakukan penyesuaian adalah rasional dengan alasan yang dapat dibuktikan.

Penyesuaian yang dilakukan pada data pembanding dapat berupa kondisi, perbedaan umur, kapasitas, lokasi, ukuran, tanggal penjualan, kondisi penjualan, kesesuaian lingkungan, keamanan dan faktor lain. Selain itu objek penilaian dengan

kondisi yang sudah terpasang juga dilakukan penyesuaian pada biaya pemasangan baik secara langsung atau tidak. Teknik yang digunakan dalam penyesuaian pendekatan pasar menurut SPI (2018) meliputi:

- a. *Direct Match* atau penyesuaian langsung, merupakan teknik penyesuaian dengan membandingkan secara langsung antara objek dengan pembanding. Faktor yang menjadi variabel meliputi jangka waktu pemakaian, kondisi aset, dan lokasi.
- b. *Comparable Match* atau penyesuaian perbandingan, merupakan teknik penyesuaian dengan membandingkan objek dengan pembanding yang sebanding namun tidak serupa. Spesifikasi menjadi hal utama yang perbandingkan dan penyesuaian yang dilakukan lebih subjektif akibat asumsi tambahan.
- c. *Percent of Cost* atau persentase biaya, merupakan teknik perbandingan aset sebanding antara harga pada pasar dengan biaya penggantian baru.

Pada situasi pendekatan pasar tertentu, dengan hanya terdapat transaksi lampau karena pasar tidak aktif dan aset pembanding berbeda secara signifikan maka data yang diperoleh menjadi kurang dapat dipercaya, pertimbangan untuk menggunakan pendekatan lain dapat dipertimbangkan.

2) Pendekatan pendapatan

Pendekatan pendapatan menghitung nilai saat ini atas manfaat di masa depan sekelompok mesin ataupun secara individual yang menghasilkan arus kas. Metode yang biasa digunakan pada penilaian mesin berupa metode kapitalisasi pendapatan dan diskonto arus kas (MAPPI, 2018). Metode kapitalisasi langsung menentukan

nilai dengan cara arus kas yang stabil dibagi tingkat kapitalisasi. Metode tersebut lebih tepat diterapkan pada mesin dengan sisa umur yang relatif lama. Sedangkan metode diskonto arus kas menghitung proyeksi pendapatan berkala dan *terminal value* pada akhir proyeksi yang didiskontokan pada nilai saat ini (MAPPI, 2018). Penggunaan pendekatan pendapatan memiliki kelemahan berupa kesulitan dalam memisahkan kontribusi mesin terhadap suatu pendapatan bisnis dan penentuan tingkat diskonto.

3) Pendekatan biaya

Pendekatan dengan menghitung biaya reproduksi baru atau penggantian atas mesin dan peralatan yang sebanding baik fungsi dan kualitas. Pada mesin yang telah digunakan maka diperhitungkan nilai penyusutan fisik dan keusangan sebagai pengurang. Metode yang digunakan dalam menghitung biaya reproduksi baru ataupun penggantian baru menurut SPI (2018) sebagai berikut:

- a. Metode detail, menghitung seluruh bagian dari mesin baik biaya langsung maupun tidak langsung.
- b. Metode tren, menghitung biaya dengan menggunakan indeks pada biaya historis sesuai pasar yang kemudian diubah menjadi indikasi biaya pada tanggal penilaian.
- c. Metode *cost to capacity*, menghitung biaya dengan membandingkan biaya pengganti baru sejenis dengan kapabilitas yang berbeda.
- d. Metode lainnya, meliputi metode *the long factor* dan *the hand factor* berupa penentuan biaya dengan mengalikan biaya komponen mesin dan biaya dasar mesin dengan suatu faktor multipel.

Pendekatan penilaian mesin terbagi menjadi pendekatan pasar, pendapatan, dan biaya. Pemilihan ketiganya didasarkan pada karakteristik objek, ketersediaan informasi, dan faktor lingkungan (IVSC, 2020). Pendekatan penilaian aset tak berwujud sama halnya dengan pendekatan pada penilaian mesin dan peralatan. Untuk penilaian teknologi biasanya menggunakan pendekatan pendapatan namun untuk perangkat lunak lebih umum menggunakan pendekatan biaya namun prakteknya kebanyakan penilai menggunakan pendekatan pasar dan pendekatan biaya (Mohd Nasir et al., 2012). Indikasi nilai akan lebih meningkat kewajarannya apabila menggunakan lebih dari satu pendekatan (Anastasio, 2020). Penggunaan pendekatan akan didasarkan pada ketersediaan data yang mana data dengan kualitas paling baik akan digunakan sebagai pendekatan dan metode pada penilaian.