

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Teori Penilaian

2.1.1 Definisi Penilaian

Dalam Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia tahun 2018 (KEPI dan SPI 2018), Penilaian didefinisikan sebagai proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan menurut Webster, penilaian digambarkan sebagai proses memperkirakan/mengestimasi nilai dari suatu kekayaan (harta).

Secara umum, pengertian penilaian merujuk kepada proses yang dimulai dari pengumpulan informasi objektif berdasarkan kriteria dari konteks penilaian objek tertentu untuk menentukan nilai dari objek penilaian sebagai indikator dari pengambilan sebuah keputusan.

2.1.2 Penilaian Mesin dan Peralatan

Mesin dan peralatan termasuk kategori aset berwujud dalam persyaratan penilaian untuk pelaporan keuangan yang diatur dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) 201. Dalam Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standart Penilaian Indonesia (KEPI dan SPI) 2018, mesin dan peralatan didefinisikan sebagai aset berwujud selain dari “*realty*”, dimana aset kepemilikan tersebut digunakan untuk kegiatan produksi berkelanjutan dan lebih dari 1 (satu) periode.

Mesin dan peralatan dapat didefinisikan seperangkat peralatan yang dilengkapi dengan instalasi serta perlengkapan pendukungnya yang diperlukan untuk dapat beroperasi dalam kegiatan industri sesuai dengan fungsi yang direncanakan. Seperangkat peralatan tersebut dapat berupa unit yang beroperasi sendiri atau terintegrasi dengan mesin/unit lain dan membentuk sebuah kesatuan sarana dengan peralatan pendukungnya yang sering disebut sebagai rangkaian. Dapat diartikan bahwa penilaian mesin dan peralatan adalah sebuah proses untuk memberikan opini atas nilai ekonomis sebuah mesin berikut peralatan pendukungnya.

Karakteristik mesin dan peralatan, secara garis besar, adalah sebagai berikut:

A. Mesin dan Peralatan sebagai Golongan *Personal Properti*

Mesin dan peralatan memiliki *personal value* yang mana memiliki nilai khusus bagi *personal* tertentu yang akan berbeda dengan nilai pasarnya oleh karena adanya hubungan atau kepentingan tertentu, dapat memiliki nilai yang tinggi bagi pemiliknamun tidak memiliki nilai bagi pihak lain yang tidak berkepentingan. Selain itu, dalam operasional usaha mesin dan peralatan juga diharapkan juga akan menghasilkan keuntungan layaknya *investment property*.

Rangkaian pompa pengisian bahan bakar merupakan mesin dan peralatan yang digunakan untuk mentransfer bahan bakar dari tangki menuju lokomotor. Rangkaian ini menjadi bagian dari operasional PT Kereta Api Indonesia (PT KAI) yang membantu kelancaran transportasi kereta api di berbagai wilayah. Dengan

begitu dapat dikatakan bahwa rangkaian mesin tersebut memiliki *personal value* tersendiri bagi PT KAI dan membantu menghasilkan *income* atau pendapatan.

B. Mesin dan Peralatan sebagai Properti Khusus

Sebagian mesin dan peralatan dikategorikan sebagai properti khusus karena sifatnya yang khusus sehingga jarang terjadi transaksi jual beli di pasar. Jikalau ada transaksi maka biasanya jual beli yang terkait bagian dan properti usaha, mesin dan peralatan dikatakan sebagai properti khusus juga karena tidak adanya pasar properti sejenis atau properti yang dirancang khusus untuk penggunaan yang khusus juga.

2.2 Nilai

2.2.1 Definisi Nilai

Dalam KPUP 4.4, Nilai adalah suatu opini dari manfaat ekonomi dari kepemilikan aset, atau, harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan suatu fakta. Aset yang dimaksud disini dapat berupa barang dan/atau jasa.

2.2.2 Nilai Wajar

Nilai Wajar adalah harga yang akan diterima dari penjualan suatu aset atau dibayarkan untuk pengalihan liabilitas dalam transaksi yang teratur diantara pelakupasar pada tanggal pengukuran nilainya (SPI 102 Butir 3.17). Pernyataan tersebut disesuaikan dengan definisi nilai wajar di dalam PSAK 68, definisi nilai wajar untuk tujuan pelaporan keuangan adalah sesuai dengan persyaratan standar akuntansi yang berlaku di SPI 201 tentang Penilaian untuk Pelaporan Keuangan.

2.3 Pendekatan dan Metode Penilaian

Pendekatan Penilaian Mesin dan Peralatan sesuai dengan KPUP butir 12.0, dapat menggunakan satu pendekatan atau lebih untuk proses penilaian. Pendekatan dan metode yang digunakan bergantung kepada beberapa hal seperti jenis objek yang dinilai, tujuan penilaian, dasar nilai, dan data masukan.

Terdapat mesin dan peralatan yang bersifat khusus, seperti rangkaian pompapenyaluran bahan bakar kereta api ini, yang data pasar untuk penawaran/penjualannya jarang atau bahkan tidak tersedia terutama secara terintegrasi. Maka penulis hanya menggunakan 2 (dua) pendekatan yakni Pendekatan Biaya dan Pendekatan Pendapatan.

2.3.1 Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya dilakukan dengan menentukan biaya reproduksi/pengganti baru dan besar penyusutannya yang telah terjadi dari mesin dan peralatan (*SPI 310*). Properti baru yang sebanding/setara dan properti baru replika modern akan menjadiproperti baru yang ekonomis sebagai pengganti. Pendekatan Biaya dimulai denganmenghitung biaya pengganti baru dari properti yang dinilai, dan disusutkan karenaadanya kerusakan fisik, keusangan fungsional, dan keusangan ekonomi.

Dalam pendekatan biaya terdapat 4 (empat) metode untuk menentukan biaya pengganti baru yakni detailed method, trending, cost to capacity, dan other engineering methods. Untuk menilai rangkaian pompa penyaluran bahan bakar kereta api, penulis menggunakan metode *Detailed Method*. *Detailed Method* adalah metode menghitung biaya baru dengan memberi nilai masing-masing komponen

dari rangkaian, sehingga jumlah keseluruhan komponen tersebut menggambarkan biaya baru properti yang dinilai.

2.3.2 Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan merupakan pendekatan penilaian dengan menentukan nilai sekarang dari manfaat/pendapatan masa depan atas suatu kepemilikan, untuk mesin dan peralatan dapat diaplikasikan apabila terdapat pasar sewa terukur dan terdistribusi. Dapat juga untuk menilai sekelompok mesin individual yang digunakan bersama-sama untuk menghasilkan produk/jasa dan secara keseluruhan menghasilkan aliran pendapatan (*SPI 301*).

Metode pendekatan pendapatan yang digunakan Penulis dalam penilaian mesin dan peralatan kali ini adalah *Direct Capitalization Method*. Dalam KEPI dan SPI 2018, metode kapitalisasi langsung ini mengukur nilai dengan membagi aliran pendapatanyang konstan dengan tingkat kapitalisasi. Proyeksi pendapatan dapat diperoleh dengan menganalisa pasar yang relevan untuk mengidentifikasi data sewa/pendapatan dari mesin yang sebanding dengan objek penilaian. Tingkat kapitalisasi dapat dihitung dengan membagi sewa/pendapatan dengan harga jual/penawaran mesin yang sebanding.

2.3.3 Rekonsiliasi

Apabila dalam suatu penilaian menggunakan lebih dari satu pendekatan penilaian maka Penilai perlu melakukan rekonsiliasi dalam mengambil keputusan hasil penilaian. Rekonsiliasi biasanya melakukan *averaging* dan dijelaskan di dalam laporannya.