

**LAPORAN PENGABDIAN MASYARAKAT  
OPTIMALISASI ASET BARANG MILIK DAERAH DAN  
BARANG MILIK NEGARA**



Oleh :

Dra. Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI (Cert.)

**PROGRAM STUDI EKONOMI PEMBANGUNAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN**

**2023**

**HALAMAN PENGESAHAN  
LAPORAN PENGABDIAN MASYARAKAT**

1. a. Judul Pengabdian : Optimalisasi Aset BMD dan BMN  
b. Bidang Ilmu : Manajemen Aset
  
2. Pelaksana  
a. Nama Lengkap : Dra. Uswatun Khasanah, M.Si.  
b. Jenis Kelamin : Perempuan  
c. Pangkat dan Golongan : Penata Tk.I /IIIId  
d. Jabatan Fungsional : Lektor  
e. Fakultas/ Program Studi : Ekonomi & Bisnis / Ekonomi Pembangunan
  
3. Pelaksanaan  
a. Hari : Jumat  
b. Tanggal : 6 Oktober 2023  
c. Pukul : 12:00 – 14:30 WITA  
d. Tempat : Ballroom Cinnamon, Holiday Inn Resort Baruna Bali  
Jalan Wana Segara 33 A, Tuban Kuta Bali.  
e. Jumlah Peserta : 85 orang
  
4. Biaya  
a. Sumber dana : MAPPI Rp10.000.000,00,-

Yogyakarta, 27 Oktober 2023

Mengetahui  
Kaprosdi Ekonomi Pembangunan

Pelaksana

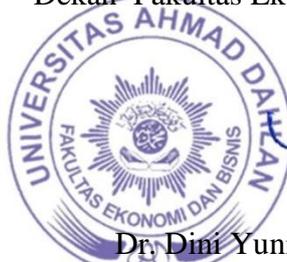


Rifki Khoirudin, S.E., M.Ec.Dev. MAPPI (Cert.)  
NIPM. 198404042014091110987592



Dra. Uswatun Khasanah, M.Si.  
NIPM. 196712051991080110705466

Mengetahui/Menyetujui  
Dekan Fakultas Ekonomi & Bisnis



Dr. Dini Yuniarti, MSi  
NIY. 197006201996010110784345

## KATA PENGANTAR

Langkah-langkah yang dapat dilakukan dalam pelaksanaan optimalisasi BMN pada Pengelola Barang yaitu simplikasi proses bisnis dalam pengelolaan BMN dimana perlu dilakukan penyederhanaan aturan-aturan dalam pengelolaan BMN, revaluasi BMN sekaligus memetakan BMN *idle*. Melalui hal-hal tersebut, peningkatan validitas atau akurasi nilai BMN yang disajikan di Laporan Keuangan akan meningkatkan *leverage* BMN sebagai *underlying asset* serta membangun database BMN yang lebih baik. Langkah selanjutnya yaitu peningkatan kualitas pengawasan dan pengendalian BMN dengan mendorong peningkatan kepatuhan dalam pengelolaan BMN dan mencegah terjadinya penyimpangan pengelolaan BMN yang dapat menimbulkan potensi kerugian Negara.

Langkah-langkah optimalisasi BMN dari sisi Pengguna Barang atau Kuasa Pengguna Barang dimulai dari pengusulan kebutuhan BMN sesuai dengan penyelenggaraan tugas dan fungsi serta menyusun rencana kebutuhan pengadaan BMN sesuai Standar Barang dan Standar Kebutuhan (SBSK). Pada saat penggunaan BMN, Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang perlu memaksimalkannya untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi, melakukan pemeliharaan BMN secara memadai dengan mengutamakan prosedur pemeliharaan yang efektif dan efisien, serta melakukan pemanfaatan terhadap BMN yang *idle* (masih terdapat kapasitas *idle*). Apabila suatu BMN tidak lagi diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintahan negara, maka Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang dapat menindaklanjuti dengan pemindahtanganan.

Yogyakarta, 27 Oktober 2023

Pelaksana



Dra. Uswatun Khasanah, M.Si.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISI .....	iv
A. PENDAHULUAN .....	1
B. TUJUAN KEGIATAN .....	2
C. PELAKSANAAN KEGIATAN .....	2
D. PESERTA KEGIATAN .....	2
E. WAKTU KEGIATAN .....	2
F. PENGELUARAN .....	2
G. PENUTUP .....	2
H. DAFTAR PUSTAKA .....	2
DAFTAR LAMPIRAN .....	3
- Surat Permohonan Pemateri	
- Surat Tugas dari Fakultas Ekonomi & Bisnis	
- Surat Ucapan Terima Kasih	
- Dokumentasi	
- Materi Pelatihan	

## A. PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang Nomor 17 tahun 2003 tentang Keuangan Negara dinyatakan bahwa keuangan Negara adalah semua hak dan kewajiban Negara yang dapat dinilai dengan uang serta segala sesuatu baik berupa uang maupun berupa barang yang dapat dijadikan milik Negara berhubung dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut. Dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara dinyatakan bahwa Barang Milik Negara (BMN) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN dan perolehan lainnya yang sah. BMN dari perolehan yang sah yaitu diperoleh dari hibah atau sumbangan yang sejenis, diperoleh dari pelaksanaan perjanjian/kontrak, diperoleh berdasarkan kepentingan Undang-Undang, diperoleh berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*inkracht*)

Secara makna, optimalisasi berarti tertinggi, paling baik, sempurna, terbaik, paling menguntungkan, sedangkan mengoptimalkan berarti menjadikan sempurna, menjadikan paling tinggi, menjadikan maksimal, sehingga optimalisasi bisa diartikan sebagai pengoptimalan. Optimalisasi adalah proses pencarian solusi yang terbaik, tidak selalu keuntungan yang paling tinggi yang bisa dicapai jika tujuan pengoptimalan adalah memaksimalkan keuntungan, atau tidak selalu biaya yang paling kecil yang bisa ditekan jika tujuan pengoptimalan adalah meminimalkan biaya. Dalam proses optimalisasi ada 3 (tiga) elemen permasalahan yang harus diidentifikasi yaitu pertama, tujuan bisa berbentuk maksimalisasi atau minimalisasi; kedua, alternatif keputusan pengambilan keputusan dihadapkan pada beberapa pilihan untuk mencapai tujuan yang ditetapkan; ketiga, sumberdaya yang terbatas sehingga dibutuhkan proses optimalisasi. Dapat disimpulkan bahwa optimalisasi adalah suatu upaya, proses, cara, dan perbuatan untuk menggunakan sumber-sumber yang dimiliki dalam rangka mencapai kondisi yang terbaik, paling menguntungkan dan paling diinginkan dalam batas-batas tertentu dan kriteria tertentu.

Optimalisasi BMN akan menjadikan BMN dalam penggunaan terbaik (*best use*), dalam bentuk maksimalisasi atau minimalisasi. Penentuan tujuan harus memperhatikan apa yang dimaksimalkan dan apa yang diminimalkan. Maksimalisasi digunakan jika tujuan pengoptimalan BMN untuk menghasilkan keuntungan, memperoleh pendapatan Negara dan sejenisnya. Optimalisasi BMN dengan tujuan melakukan maksimalisasi adalah meningkatkan kualitas dan kuantitas layanan pemerintah dan meningkatkan pendapatan negara. Minimalisasi digunakan jika tujuan pengoptimalan BMN

berhubungan dengan biaya, waktu, jarak, dan sejenisnya. Optimalisasi BMN dengan tujuan melakukan minimalisasi adalah menekan biaya operasional penyelenggaraan pemerintahan, menekan biaya pemeliharaan BMN, dan memperpendek waktu layanan agar jumlah layanan yang diberikan semakin banyak.

## **B. TUJUAN KEGIATAN**

Maksud dari kegiatan ini adalah untuk memberikan pemahaman kepada Peserta tentang bagaimana cara optimalisasi asset BMD dan BMN.

## **C. PELAKSANAAN KEGIATAN**

Kegiatan pelatihan tentang optimalisasi asset BMD dan BMN ini dilaksanakan dengan metode ceramah dan diskusi.

## **D. PESERTA KEGIATAN**

Peserta acara tentang optimalisasi asset BMD dan BMN ini adalah dari Anggota Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.

## **E. WAKTU KEGIATAN**

Kegiatan ini dilaksanakan pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 6 Oktober 2023

Pukul : 12:00 – 14:30 WITA.

Tempat : Ballroom Cinnamon, Holiday Inn Resort Baruna Bali Jalan Wana Segara 33 A, Tuban Kuta Bali.

## **F. PENGELUARAN**

Pengeluaran kegiatan ini adalah sebesar Rp10.000.000,-

## **G. PENUTUP**

Kegiatan tentang Pelatihan Optimalisasi BMN dan BMD ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi para peserta.

# **DAFTAR LAMPIRAN**



**KOMITE PENDIDIKAN**

**MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA**

Jl. Kalibata Raya 11-12E Jakarta 12740, Indonesia, Ph.: +6221 7949079-80, Fax: 7949081

Office 18 Lantai 3 Unit 3F, Jl. TB Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan, Indonesia,

Ph.: +6221 22783000, 22783111E-mail : mappi@cbn.net.id, Website : <http://www.mappi.or.id>

Nomor : 0157/SU/C/KP/IX/2023

Jakarta, 26 September 2023

Sifat : Biasa

Lampiran : 1

Hal : Surat Permohonan Menjadi Narasumber Pada  
PPL Penilai Publik Tahun 2023 Batch 2

Kepada Yth,

**Ibu Uswatun Khasanah**

Dosen Prodi Ekonomi Pembangunan

Fakultas Ekonomi dan Bisnis UAD

Di-Tempat

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan kewajiban Penilai Publik memenuhi Satuan Kredit Poin (SKP) dalam satu tahun, maka Komite Pendidikan MAPPI menyelenggarakan Pendidikan Profesi Lanjutan (PPL) Tahun 2023, yang merupakan lanjutan dari PPL Wajib Penilai Publik yang diselenggarakan di KLC (Kemenkeu Learning Center). Untuk hal tersebut dengan ini kami mohon kesediaan Ibu untuk dapat hadir menjadi narasumber pada acara PPL Batch 2 untuk Penilai Properti dengan materi "Optimalisasi Aset BMN / BMD".

Hari/Tanggal : Jumat, 6 Oktober 2023

Waktu : Pukul 12.00 - 14.30 WITA

Tempat : Ballroom Cinnamon, Holiday Inn Resort Baruna Bali  
Jalan Wana Segara 33 A, Tuban Kuta Bali

Bersama surat ini, kami lampirkan susunan acara pada PPL Penilai Publik 2023 Batch 2.

Demikian surat permohonan ini kami ajukan. Atas perhatian yang diberikan, kami ucapkan terima kasih.

**KOMITE PENDIDIKAN**

**MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA**



Ditandatangani secara elektronik

**Ir. Nur Ali Nugroho, M.Ec.Dev.**

Sekretaris : S-01515



Ditandatangani secara elektronik

**Muhammad Adlan, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**

Ketua : S-01817

Tembusan:

- Dewan Pimpinan Nasional
- Sekretaris Umum/Sekretaris
- Direktur Eksekutif



**KOMITE PENDIDIKAN**

**MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA**

Jl. Kalibata Raya 11-12E Jakarta 12740, Indonesia, Ph.: +6221 7949079-80, Fax: 7949081

Office 18 Lantai 3 Unit 3F, Jl. TB Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan, Indonesia,

Ph.: +6221 22783000, 22783111E-mail : mappi@cbn.net.id, Website : <http://www.mappi.or.id>

## **LAMPIRAN**

- [Susunan Acara](#)



UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

KAMPUS I : Jln. Kapas 9 Semaki Yogyakarta 55166, Telp. (0274) 563515 Psw. 1263, Fax. (0274) 564604

## SURAT TUGAS

Nomor: F5/249a/J.5/X/2023

السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Pimpinan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Ahmad Dahlan dengan ini memberikan tugas kepada:

No	Nama	NIPM	Jabatan
1.	Dra. Uswatun Khasanah, M.Si.	19671205 199108 011 0705466	Dosen EP

untuk menjadi narasumber dalam kegiatan PPL Penilai Publik 2023 Batch 2 yang diselenggarakan oleh Komite Pendidikan MAPPI pada 6 Oktober 2023 dengan materi "Optimalisasi Aset BMN/BMD".

Surat tugas ini diberikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan dengan sebaik-baiknya dan setelah selesai agar melaporkan hasilnya kepada Pimpinan Fakultas.

وَالسَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Dikeluarkan di : Yogyakarta

Pada tanggal : 2 Oktober 2023

Dekan,



Dr. Dini Yuniarti, S.E., M.Si., CIQnR.

NIPM 19700620 199601 011 0784345



**KOMITE PENDIDIKAN**

**MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA**

Jl. Kalibata Raya 11-12E Jakarta 12740, Indonesia, Ph.: +6221 7949079-80, Fax: 7949081

Office 18 Lantai 3 Unit 3F, Jl. TB Simatupang Kav. 18 Jakarta Selatan, Indonesia,

Ph.: +6221 22783000, 22783111E-mail : mappi@cbn.net.id, Website : <http://www.mappi.or.id>

## INTERNAL MEMO

Nomor : 0178/IM/C/KP/X/2023

Jakarta, 26 Oktober 2023

Sifat : Biasa

Lampiran : -

Hal : Ucapan Terima kasih

Kepada Yth,  
Ibu Uswatun Khasanah

Dengan Hormat,

Sehubungan telah dilaksanakannya acara PPL Penilai Publik Batch-2 pada Hari Jumat 6 Oktober 2023 di hotel Holiday Inn Resort Baruna Bali dengan materi "**Optimalisasi Aset BMN/BMD**". Maka melalui surat ini kami mengucapkan terima kasih kepada Ibu yang telah bersedia menjadi salah satu Narasumber dalam acara tersebut.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama yang baik, diucapkan terima kasih.

**KOMITE PENDIDIKAN  
MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA**



Ditandatangani secara elektronik  
**Ir. Nur Ali Nugroho, M.Ec.Dev.**  
Sekretaris : S-01515



Ditandatangani secara elektronik  
**Muhammad Adlan, M.Ec.Dev., MAPPI (Cert.)**  
Ketua : S-01817

Tembusan:

- Dewan Pimpinan Nasional
- Sekretaris Umum/Sekretaris
- Direktur Eksekutif

# **Penilai dalam Optimalisasi BMN/D**

Uswatun Khasanah

08121596086

[uswatunkh@gmail.com](mailto:uswatunkh@gmail.com)

# Latar belakang

- Dalam rangka menuju Indonesai Emas 2045 Pemerintah Indonesia melalui BAPPENAS telah menyiapkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional ( RPJMN) dan Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional ( RPJPN).
- RPJN yang memuat 5 Sasaran, 8 Missi ( agenda) di sertai dengan Transformasi, Landasan transformasi dan Kerangka implementasi.
- Untuk mencapai cita-cita tersebut memerlukan suatu strategi dan usaha dari seluruh komponen bangsa di berbagai sector, agar mampu mencapai Pendapatan Perkapita yang diharapkan yaitu US\$ 30.300
- Mampu mengurangi kemiskinan, menyiapkan kepemimpinan dan turut berperan di dunia internasional, menaikkan daya saing sumber daya manusia dan mengurangi intensitas emisi gas rumah kaca menuju net Zero Emission.

# Rancangan RPJPN 2025-2050

## Rancangan RPJPN 2025-2045: Sasaran dan Misi (Agenda) Pembangunan



BAPPENAS  
Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/  
Badan Perencanaan Pembangunan Nasional



### INDONESIA EMAS 2045

Negara Nusantara Berdaulat, Maju dan Berkelanjutan

### 5 Sasaran

1. Pendapatan per kapita setara dengan negara maju (sekitar US\$30.300),
2. Kemiskinan menuju nol persen dan ketimpangan berkurang,
3. Kepemimpinan dan pengaruh di dunia internasional meningkat,
4. Daya saing sumber daya manusia meningkat
5. Intensitas emisi Gas Rumah Kaca menuju **Net Zero Emission**.

### 8 Misi (Agenda)

#### Transformasi Indonesia

- Agenda 1: Transformasi Sosial
- Agenda 2: Transformasi Ekonomi
- Agenda 3: Transformasi Tata Kelola

#### Landasan Transformasi

- Agenda 4: Supremasi Hukum, Stabilitas, dan Ketangguhan Diplomasi
- Agenda 5: Ketahanan Sosial Budaya dan Ekologi

#### Kerangka Implementasi Transformasi

- Agenda 6: Wilayah dan Sarana Prasarana
- Agenda 7: Sarana dan Prasarana yang Berkualitas dan Ramah Lingkungan
- Agenda 8: Kestinambungan Pembangunan

- Menyiapkan strategi dalam jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang di Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.
- Menurunkan sasaran dan misi dalam setiap program tahunan di semua Lembaga dan Kementrian maupun Pemerintah Daerah.
- Untuk mampu mewujudkan tujuan tersebut, Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sangat membutuhkan sumber daya manusia yang handal, yang mampu menggali potensi penerimaannya untuk membiayai pembangunan.
- Berpuluh tahun sejak Indonesia merdeka, rasio penerimaan negara sangat di dominasi atau sekitar kurang lebih 70 % dari penerimaan pajak.
- Oleh karena itu Pemerintah Pusat maupun Daerah di haruskan mempersiapkan sumber daya manusia (SDM) untuk mencari peluang dengan lompatan besar menuju terwujudnya cita-cita tersebut.
- Tertuang dalam tahapan RPJMN dalam RPJPN 2025-2045 Tahapan pertama dengan menyiapkan fondasi SDM yang berkualitas, selain inovasi dan pembangunan berkelanjutan.

# Tahapan RPJMN Dalam RPJPN 2025-2045



BAPPENAS  
Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/  
Badan Perencanaan Pembangunan Nasional

## TAHAP 1

Indonesia menyiapkan fondasi transformasi dengan menekankan:

- pembangunan SDM untuk semua yang berkualitas,
- pengembangan kapasitas riset dan inovasi serta
- pembangunan berkelanjutan



2025-2029

**Perkuatan Fondasi Transformasi**

## TAHAP 2

Indonesia mempercepat transformasi yang mewujudkan pertumbuhan ekonomi tinggi, inklusif dan berkelanjutan



2030-2034

**Akselerasi Transformasi**

## TAHAP 3

Indonesia memperkuat transformasi yang menghasilkan *economic power house* dengan daya saing tinggi secara internasional dan berkelanjutan



2035-2039

**Ekspansi Global**

## TAHAP 4

Indonesia memantapkan transformasi yang mewujudkan Indonesia Emas 2045



2040-2045

**Perwujudan Indonesia Emas**

- SDM yang berkualitas di harapkan mampu meningkatkan investasi dan mengelola aset yang berada di daratan maupun lautan yang dimiliki oleh Indonesia dan tersebar dari Aceh sampai Papua.
- Mayoritas Pemerintah Daerah sumber pendapatan dari APBD nya masih tergantung pada dana transfer dari pusat berupa DAU, DAK , Dana Bagi Hasil (DBH) dan lain-lain.
- Sumber penerimaan dalam APBD selain dana transfer juga berupa Pendapatan Asli Daerah ( PAD).
- Komponen dari PAD adalah:
  - Pajak daerah
  - Retribusi daerah
  - Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan
  - Lain-Lain Pendapatan yang sah

- Pendapatan hasil dari optimalisasi aset masuk dalam Lain-lain Pendapatan yang Sah diantaranya adalah:
  - Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan
  - Hasil pemanfaatan dan pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak pisahkan
  - Jasa giro
  - Pendapatan bunga
  - Tuntutan ganti rugi
  - Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing
  - Komisi, potongan ataupun bentuk lain akibat penjualan dan atau pengadaan barang dan jasa daerah.
- Namun sumbangan dari optimalisasi aset dalam PAD ini masih sangat kecil
- Fakta ini memprihatinkan, karena pemerintah pusat dan daerah memiliki aset yang sangat banyak, namun belum berbanding lurus dengan pendapatan yang tinggi dari pemanfaatan asetnya.
- Dalam neraca aktiva tetap masing-masing daerah memiliki beragam aset seperti tanah, bangunan, mesin peralatan, sumber daya alam, sumber daya laut, benda seni, benda bersejarah dan lain-lain.

- Untuk menambah Pendapatan Asli Daerah agar semakin meningkat maka perlu kiat dan strategi, khususnya dari pemanfaatan asetnya. Sampai hari ini rasio PAD terhadap APBD hampir di seluruh Pemerintah Daerah masih sangat minim.
- Dengan melihat luasnya wilayah Indonesia seperti dalam peta di bawah ini, menjadi pemikiran kita bersama untuk mencari solusi bagaimana aset tersebut mampu meningkatkan penerimaan negara, untuk mengurangi ketergantungan penerimaan dari sector pajak.



- himbauan dari Menetri Keuangan Ibu Sri Mulyani Indrawati agar pengelolaan aset di Lembaga, Badan, Kementrian dan Pemerintah Daerah terus dibenahi.
- Secara sederhana mengungkapkan bahwa di negara maju, aset bekerja untuk pemiliknya atau menghasilkan uang untuk pemiliknya, namun hal tersebut belum bisa di realisasikan oleh negara kita.
- Untuk itu Kepala Daerah diharapkan merubah mindset terkait aset, yang semula aset merupakan *cost centre* (terkait biaya pemeliharaan, etc ) menjadi *profit centre* atau menghasilkan pendapatan.
- Jumlah aset yang banyak dan tersebar di Indonesia perlu di kelola ( management aset) agar mampu berkontribusi dalam penerimaan keuangan negara maupun keuangan daerah.
- Hubungan antara aset dan keuangan pemerintah secara detail dapat di jelaskan dalam tabel berikut ini

# Pengelolaan BMD dan Keuangan Daerah





# Jenis Opini Atas LKPD

## JENIS-JENIS OPINI ATAS LKPD

**Wajar Tanpa Pengecualian**  
(*Unqualified Opinion*)



**Proses mendapatkan opini WTP oleh BPK RI secara benar dan baik, serta berkelanjutan**

**Wajar dengan Pengecualian**  
(*Qualified Opinion*)

**Tidak Wajar**  
(*Adverse Opinion*)

**Menolak Memberikan Pendapat, atau Tidak Dapat Menyatakan Pendapat**  
(*Disclaimer Opinion*)

# REGULASI TERKAIT BMN/BMD

- Setelah lahirnya UU No 1 tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara disertai dengan keluarnya PP 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/ Daerah ( BMN/D) maka pertanggungjawaban semua Lembaga dan Daerah salah satunya melaporkan tentang aset atau BMN/D nya.
- Pengelolaan aset di Lembaga/Kementrian ( L/K) maupun Pemerintah Daerah relatif baru dibandingkan dengan pengelolaan keuangan.
- Aset di pemerintah pusat di maknai dengan Barang Milik Negara ( BMN) dan di koordinasi oleh Direktorat Jendral Kekayaan Negara ( DJKN) Kementrian Keuangan.
- Sedangkan aset yang ada di Pemerintah daerah baik itu Pemerintah Propinsi maupun Kabupaten / Kotamadya disebut Barang Milik Daerah ( BMD) dan dikelola oleh BPKAD namun di koordinir oleh Kementrian Dalam Negeri.
- Dengan perbedaan tersebut berimplikasi bahwa BMN di Kelola dan diatur oleh DJKN diatur lebih detail dalam Peraturan Menteri Keuangan ( PMK), sedangkan BMD diatur oleh Kementrian Dalam Negeri.
- Regulasi saat ini yang berlaku adalah PP 28 tahun 2020, revisi dari PP 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/D, revisi dari PP 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan BMN/D.
- PP 28 tahun 2020, khusus untuk Barang Milik Daerah ( BMD) petunjuk teknisnya masih menggunakan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 19 tahun 2016 dan masih berlaku dan di pedomani sampai saat ini di seluruh Pemerintah Propinsi dan Pemerintah Kabupaten/ Kotamadya.
- Barang Mlik Negara mempunyai regulasi yang lebih lengkap. Sebagaimana tahapan pengelolaan aset berupa : Pemindahtangan, Penghapusan , Pemanfaatan, dan lain-lain diatur dalam PMK yang berbeda.
- Contoh untuk Pemanfaatan BMN tertuang dalam PMK 115 tahun 2020 dan tata cara pelaksanaan pemanfaatan BMN tertuang dalam PMK 213 tahun 2021.
- Untuk lebih jelasnya bisa di lihat dalam tabel dibawah ini;

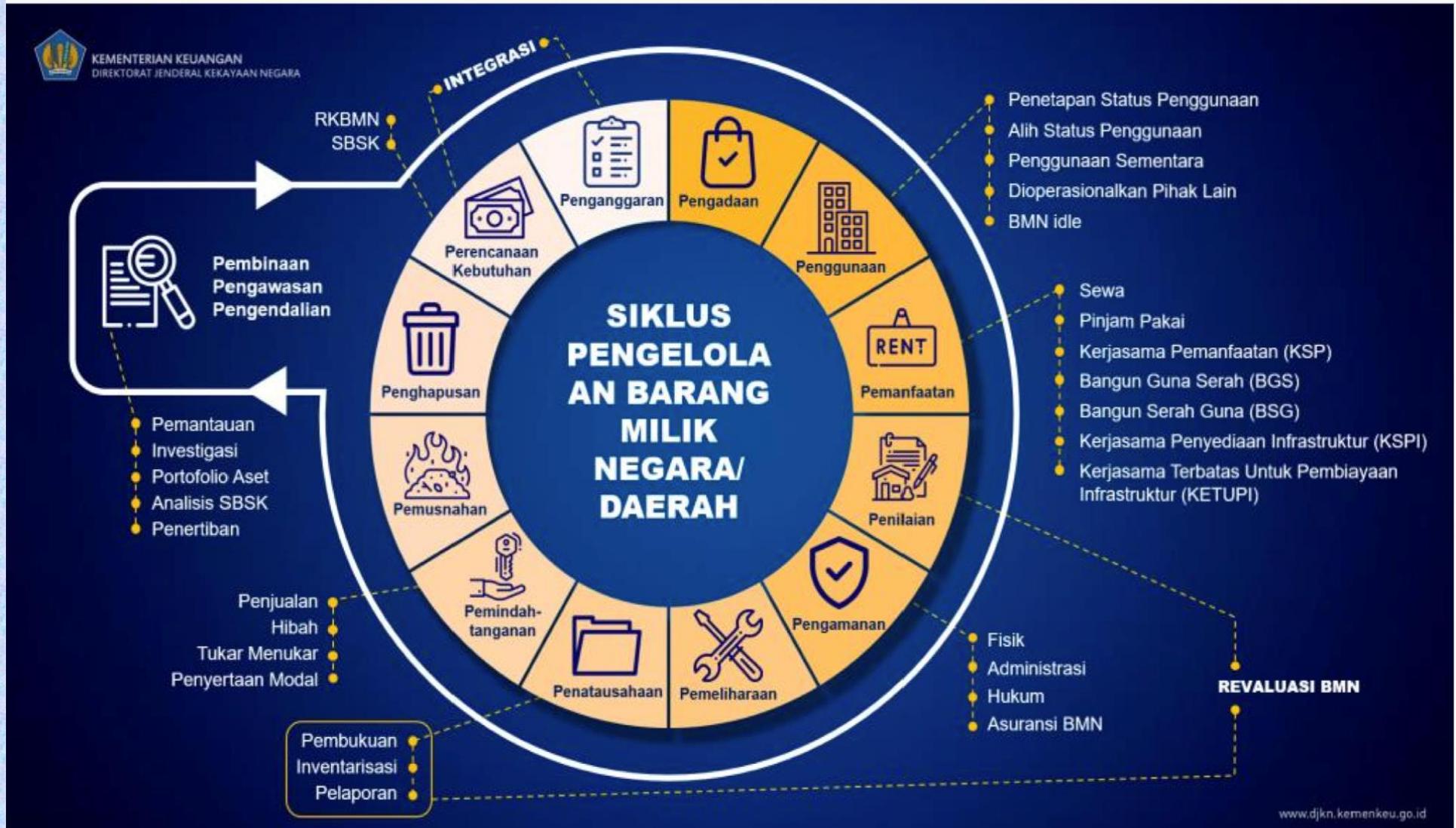
# Regulasi Pengelolaan BMN/D dari masa ke masa

	Peraturan Pemerintah	BMN	BMD
	PP 27 tahun 2014 ( revisi atas PP 6 th 2006) tentang Pengelolaan BMN/D	PMK 246/2014 Penggunaan	Permendagri 19 th 2016 ( revisi atas Permendagri 17 th 2007)
		PMK 78/2016 Pemnafaatan	
		PMK50/2014 Penghapusan	
		PMK 111 /2016 Pemindahtangan	
		PMK 57/2016 pelaksanaan sewa BMN. dll	
	PP tentang Pengelolaan BMN/D 28 th 2020 revisi dr PP 27 th 2014 tentang Pengelolaan BMN/D	PMK 115 /2020 Pemnafaatan	Permendagri 19 th 2016 ( sedang dalam proses revisi)
		PMK 53/2021 Pengelolaan BMN dr aset lain-lain	
		PMK 153/2021 Perencanaan kebutuhan BMN	
		PMK 165/2021 Pemindahtangan	
		PMK 207/2021 Pengawasan dan pengendalian	
		PMK 213/2021 Tata cara Pelaksanaan Pemanfaatan BMN	
		PMK 20/2022 Penjualan BMN/D berupa kendaraan dinas	
		PMK 53/2023 Pengelolaan BMN &aset penguasaan IKN, dll	

# Pengelolaan BMN/D

	<b>PP 28 th 2020</b>		<b>Permendagri 19 th 2016</b>
1	Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran	1	Pejabat pengelola barang milik daerah;
2	Pengadaan;	2	Perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
3	Penggunaan;	3	Pengadaan;
4	Pemanfaatan;	4	Penggunaan;
5	Pengamanan dan Pemeliharaan;	5	Pemanfaatan;
6	Penilaian;	6	Pengamanan dan pemeliharaan;
7	Pemindahtanganan;	7	Penilaian;
8	Pemusnahan;	8	Pemindahtanganan;
9	Penghapusan;	9	Pemusnahan;
10	Penatausahaan;	10	Penghapusan;
11	Pembinaan, pengawasan dan pengendalian.	11	Penatausahaan;
		12	Pembinaan, pengawasan dan pengendalian;
		13	Pengelolaan barang milik daerah pada SKPD
			menggunakan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum Daerah
		14	Barang milik daerah berupa rumah negara; dan
		15	Ganti rugi dan sanksi

# Siklus BMN/D



# Penilaian BMN/D

- **Penilaian dilakukan dalam rangka:**
  - penyusunan neraca pemerintah;  
Penilaian kembali, dilaksanakan berdasar ketentuan pemerintah yang berlaku secara nasional (program nasional);
  - Pemanfaatan, kecuali pinjam pakai;
  - Pemindahtanganan, kecuali hibah.
- **Penilaian BMN/D berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka pemanfaatan dan pemindahtanganan dilakukan oleh:**
  1. Penilai pemerintah; atau
  2. Penilai publik yang ditetapkan Pengelola Barang
- **Penilaian BMN/D berupa selain tanah dan/atau bangunan dalam rangka pemanfaatan dan pemindahtanganan dilakukan oleh:**
  1. dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh Pengguna Barang/Gubernur/Bupati/Walikota, atau
  2. menggunakan Penilai yang ditetapkan oleh Pengguna Barang
- **Penilaian BMN/D dilakukan untuk mendapat:**
  1. nilai wajar sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan untuk penilaian yang dilakukan oleh Penilai, kecuali untuk penjualan BMN berupa tanah untuk pembangunan rumah susun sederhana, dimana nilai jualnya ditetapkan Menkeu berdasarkan perhitungan MenPU
  2. Nilai untuk penilaian yang dilakukan oleh tim
- Dalam kondisi tertentu, Pengelola Barang dapat melakukan **Penilaian kembali atas nilai BMN/D yang telah ditetapkan dalam neraca Pemerintah Pusat/ Daerah berdasarkan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Presiden.**

- Penilai dapat melakukan kegiatan untuk identifikasi dan inventarisasi aset, menilai semua aset yang masuk dalam:
  - KIB A: Tanah
  - KIB B : Mesin dan Peralatan
  - KIB C : Bangunan
  - KIB D : Jaringan, Jalan dan Jembatan
  - KIB E : Aktiva tetap lainnya
  - KIB F : Sedang Dalam Kontruksi
- Hasil penilaian BMN/D diatas akan masuk dalam neraca aktiva tetap di Laporan Keuangan Pusat ( LKPP) dan Laporan Keuangan Pemerintah Daerah ( LKPD).
- Sedangkan untuk tahap pemindahtangan Penilai publik dapat menilai untuk tujuan:
  - Jual beli
  - Tukar menukar ( tukar guling)
  - Penyertaan Modal Pemerintah
  - Hibah ( tidak di perlukan penilai)

# Pemindahtanganan

Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan barang milik daerah. BMD yang tidak diperlukan bagi penyelenggaraan tugas pemerintah daerah dapat dipindahtangankan.

Bentuk pemindahtanganan:



- Sedangkan dalam tahap penghapusan, penilai dapat menilai aset -aset yang akan di hapuskan, jika aset tersebut tidak diketahui nilai perolehannya atau nilai perolehannya sudah tidak mencerminkan kondisi aset. Aset yang dihapuskan merupakan aset yang sudah rusak atau sudah lebih dari umur ekonomi yang tertuang dalam Kebijakan Akuntansi di Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah.

- Tahap terakhir kontribusi penilai adalah dalam tahap penatausahaan. Dalam tahap ini setiap semester maupun setiap tahun semua BMN/D harus dilaporkan ke pengelola barang.
- Setiap tahun juga dilakukan penyusunan neraca aktiva tetap. Namun untuk penyusunan aktiva tetap, nilai BMN/D harus sesuai dengan Standard Akuntansi Pemerintah (SAP), di kecualikan bagi aset-aset temuan BPK atau aset yang belum ada nilainya atau aset yang nilainya masih Rp 1,.
- Dengan jumlah aset yang tersebar di berbagai wilayah maka secara umum permasalahan aset milik pemerintah adalah sebagai berikut:
  - Landasan hukum yang belum terpadu dan menyeluruh
  - Tersebar di berbagai lokasi
  - Masih lemahnya legalitas BMN/D
  - Lemahnya pemahaman dan pengetahuan terkait manajemen BMN/D
  - Koordinasi dan pengawasan yang masih lemah
  - Ego Sektoral / Beragam kepentingan dan distorsi
  - Mudahnaya terjadi kehilangan aset
  - SDM pengelola aset di Pemerintah Daerah yang selalu berganti/mutasi sehingga pemahaman tentang BMD masih terbatas.

# OPTIMALISASI BMN/BMD

- Optimalisasi aset adalah termasuk tahap pemanfaatan aset dalam siklus Pengelolaan BMN/D.
- Jika ada aset yang tidak di pergunakan atau aset yang idle, maka semua pengurus barang, pengguna barang maupun pengelola barang, di harapkan mampu mengelola asetnya ( BMN/D) secara lebih baik sehingga mampu mendatangkan penerimaan untuk pemerintah.
- Syarat -syarat aset yang bisa optimalisasi adalah:
  - Aset tidak di gunakan sesuai TUPOKSI.
  - Legalitas aset yang sudah clear terutama untk KSP dan BGS/BSG ( HPL )
  - Pemanfaatan aset tanpa memerlukan persetujuan DPRD.
  - Biaya persiapan sampai penunjukan mitra pemanfaatan dibebankan pada APBD.
  - Biaya pemeliharaan & pengamanan menjadi tanggung jawab mitra pemanfaatan.
  - Penerimaan hasil optimalisasi wajib di setor ke Kas negara / Daerah.
  - Barang Milik Daerah yang menjadi obyek pemanfaatan dilarang untuk di jaminkan atau di gadaikan.

# Bentuk Optimalisasi BMN/D

- Bentuk dari Pemanfaatan/ Optimalisasi aset sesuai Permendagri 19 th 2016 adalah :
  - Sewa
  - Pinjam pakai
  - Kerjasama Pemanfaatan ( KSP)
  - Bangun Guna Serah/ Bangun Serah Guna ( BGS/BSG)
  - Kerjasama Penyediaan Infrastruktur ( KSPI)
- Sedangkan menurut PP 28 th 2020 maupun dalam PMK 115 th 2020 bentuk Pemanfaatan BMN/D berupa:
  - Sewa
  - Pinjam Pakai
  - Kerjasama Pemanfaatan
  - Bangun Guna Serah atau Bangun Serah Guna
  - Kerjasama Penyediaan Infrastruktur ( KSPI)
  - Kerjasama Terbatas untuk Pembiayaan Infrastruktur ( KETUPI)
- Bentuk optimalisasi aset berbeda, oleh sebab itu Penilai Publik sebelum mengerjakan pekerjaan pemanfaatan aset di haruskan **membaca semua regulasi terkait**.
- Khusus di Pemerimtah Daerah biasanya dari PP terkait pengelolaan BMN/D akan di turunkan dalam Permendagri , selanjutnya di terbitkan PERDA dan SK Kepala Daerah terkait petunjuk teknisnya.

# PEMANFAATAN



# SEWA

- BMN/D yang dapat disewakan adalah berupa:
  - Tanah dan/atau bangunan yang sudah diserahkan oleh Pengguna Barang kepada Gubernur/Bupati/ Walikota;
  - Sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang;
  - Selain tanah dan/atau bangunan
- Sewa barang milik daerah ini harus mendapat persetujuan dari pengelola atau Kepala Daerah , dengan jangka waktu sewa paling lama 5 tahun dan dapat diperpanjang kecuali untuk infrastruktur bisa lebih panjang jangka waktunya.
- Pihak yang dapat menyewa BMN/D meliputi:
  - Badan Usaha Milik Negara;
  - Badan Usaha Milik Daerah;
  - Badan hukum lainnya
  - Swasta;
- Pihak Swasta yang dimaksud dalam peraturan ini adalah
  - Perorangan;
  - Persekutuan perdata;
  - Persekutuan firma;
  - Persekutuan komanditer;
  - Perseroan terbatas;
  - Lembaga/organisasi internasional/asing;
  - Yayasan; atau
  - Koperasi

# Formula sewa

- Formula tarif sewa barang milik daerah merupakan hasil perkalian dari:
  - **Tarif pokok sewa;**
    - Tarif pokok sewa adalah hasil perkalian antara nilai indeks barang milik daerah dengan luas tanah dan/atau bangunan dan nilai wajar tanah dan/atau bangunan, dapat termasuk formula sewa barang milik daerah berupa prasarana bangunan
    - Tarif pokok sewa barang milik daerah ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota.
  - Tarif pokok sewa dibedakan untuk:
    - Barang milik daerah berupa tanah;
    - Barang milik daerah berupa bangunan;
    - Barang milik daerah berupa sebagian tanah dan bangunan;
    - Barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan.

a. 1.Tanah

- Tarif pokok sewa untuk barang milik daerah berupa tanah merupakan hasil perkalian dari:
  - 1. Faktor variabel sewa tanah;
  - 2. Luas tanah (Lt); dan
  - 3. Nilai tanah (Nt).
- Faktor variabel sewa tanah besarnya ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota.
- Luas tanah dihitung berdasarkan gambar situasi/peta tanah atau sertifikat tanah.
- Nilai tanah merupakan nilai wajar atas tanah.

• a.2. Bangunan

- Tarif pokok sewa untuk barang milik daerah berupa bangunan merupakan hasil perkalian dari:
  - Faktor variabel sewa bangunan;
  - Luas bangunan
  - Nilai bangunan
- Dalam hal sewa bangunan termasuk prasarana bangunan, maka tarif pokok sewa bangunan ditambahkan tarif pokok sewa prasarana bangunan.
- Nilai bangunan merupakan nilai wajar atas bangunan

# Faktor penyesuai sewa.

- Faktor penyesuai sewa di tetapkan oleh Pemerintah Daerah masing-masing, namun untuk BMN sudah diatur secara lengkap dalam PMK 213 th 2021 tentang Tata Cara Pemnafaatan BMN.
- Jika suatu Pemerintah Daerah belum mempunyai pedoman penyesuaian sewa maka bisa menggunakan analog seperti tertuang dalam ilustrasi sederhana di PMK 57 tahun 2016 ( saat ini sudah di revisi ) seperti dalam tabel di bawah ini.

# Penyesuaian sewa menurut PMK 57/2016 ( PMK lama)

BESARAN SEWA BMN ( PMK 57 TH 2016)

jenis kegiatan usaha		bentuk kelembagaan penyewa			perodesitas			
		kategori 1	kategori II	kategori III	per tahun	per bulan	per hari	per jam
bisnis	perdagangan	100%			100%	130%	160%	190%
	jasa							
	industri							
	koperasi primer PNS							
	Koperasi sekunder PNS							
non bisnis	pelayanan umum yg memungut biaya	50%	40%	30%	100%	130%	160%	190%
	pendidikan nasional							
	pemenuhan kebutuhan pegawai							
	kegiatan lain non bisnis							
sosial	pelayan umum tdk memungut biaya	10%	5%	5%				
	kegiatan sosial							
	kegiatan keagamaan							
	kegiatan kemanusiaan							
	kegiatan penunjang pemerintah							
	kegiatan sosial lainnya							

# KSP

- Tujuan dari KSP adalah mengoptimalkan daya guna dan hasil guna barang milik daerah; dan/atau meningkatkan penerimaan pendapatan daerah.
- KSP atas barang milik daerah dilaksanakan apabila tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk memenuhi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan terhadap barang milik daerah yang dikerjasamakan.
- Mitra KSP ditetapkan melalui tender, kecuali untuk barang milik daerah yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung dengan karakteristik :
  - Barang yang mempunyai spesifikasi tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - Barang yang memiliki tingkat kompleksitas khusus seperti bandara udara, pelabuhan laut, kilang, instalasi listrik, dan bendungan/waduk;
  - Barang yang dikerjasamakan dalam investasi yang berdasarkan perjanjian hubungan bilateral antar negara; atau
  - Barang lain yang ditetapkan Gubernur/Bupati/ Walikota.
- Mitra KSP harus membayar setiap tahun :
  - **Kontribusi tetap**
  - **Pembagian keuntungan**
- Selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan menyetorkan ke rekening Kas Umum Daerah.
- Perhitungan besaran kontribusi pembagian keuntungan yang merupakan bagian pemerintah daerah, harus memperhatikan perbandingan:
  - **Nilai barang milik daerah** yang dijadikan objek KSP
  - Manfaat lain yang diterima pemerintah daerah
  - **Nilai investasi** mitra KSP.

# KSP

- Perhitungan **kontribusi tetap** merupakan hasil perkalian dari:
  - Besaran persentase kontribusi tetap; dan
  - Nilai wajar barang milik daerah yang menjadi objek KSP.
- Besaran persentase kontribusi tetap meningkat setiap tahun, yang dihitung berdasarkan kontribusi tetap tahun pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi dan dituangkan dalam perjanjian KSP.
- Perhitungan **pembagian keuntungan** dilakukan dengan mempertimbangkan:
  - nilai investasi pemerintah daerah;
  - nilai investasi mitra KSP; dan
  - risiko yang ditanggung mitra KSP.
- Perhitungan pembagian keuntungan ditentukan oleh Gubernur/Bupati/Walikota dari hasil perhitungan Tim berdasarkan dan/atau mempertimbangkan hasil penilaian.
- Besaran nilai investasi pemerintah daerah didasarkan pada nilai wajar barang milik daerah yang menjadi objek KSP.
- Besaran nilai investasi mitra KSP didasarkan pada estimasi investasi dalam proposal KSP.
- Besaran pembagian keuntungan dapat ditinjau kembali oleh Gubernur/Bupati/Walikota dalam hal realisasi investasi yang dikeluarkan oleh mitra KSP lebih rendah dari estimasi investasi sebagaimana tertuang dalam perjanjian.

# KSP

- Mitra KSP barang milik daerah meliputi:
  - Badan Usaha Milik Negara;
  - Badan Usaha Milik Daerah;
  - Swasta, kecuali perorangan.
  -
- Hasil KSP dapat berupa tanah, gedung, bangunan, serta sarana dan fasilitas yang diadakan oleh mitra KSP.
- Sarana dan fasilitas hasil KSP, antara lain:
  - Peralatan dan mesin;
  - Jalan, irigasi, dan jaringan;
  - Aset tetap lainnya; dan
  - Aset lainnya.
- Sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungan yang berupa bangunan beserta fasilitasnya paling banyak 10% (sepuluh persen) dari total penerimaan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan selama masa KSP.
- Nilai wajar barang milik daerah dalam rangka KSP berdasarkan:
  - Hasil penilaian oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik yang ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/ Walikota, untuk barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan;
  - Hasil penilaian oleh Tim yang ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota dan dapat melibatkan Penilai yang ditetapkan Gubernur/Bupati/Walikota, untuk barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan.
  - Apabila terdapat nilai barang milik daerah yang berbeda dengan nilai wajar hasil penilaian dalam rangka pemanfaatan barang milik daerah digunakan nilai wajar hasil penilaian penilai pemerintah
  - Jangka waktu KSP paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan **dapat diperpanjang**
  - Dalam hal KSP atas barang milik daerah dilakukan untuk penyediaan infrastruktur, jangka waktu KSP paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak perjanjian KSP ditandatangani dan dapat diperpanjang.

# BGS/BSG

- Tujuan dari Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk kepentingan **pelayanan umum** dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; Namun tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.
- Mitra BGS wajib **membayar kontribusi** ke rekening Kas Umum Daerah setiap tahun sesuai besaran yang telah ditetapkan
- Besaran kontribusi tahunan merupakan hasil perkalian dari besaran persentase kontribusi tahunan dengan **nilai wajar** barang milik daerah yang akan dilakukan BGS/BSG dan dapat **meningkat setiap tahun** dari yang telah ditetapkan.
- Peningkatan dihitung berdasarkan kontribusi tahun pertama dengan memperhatikan tingkat inflasi.
- Pihak yang dapat menjadi mitra BGS/BSG meliputi:
  - Badan Usaha Milik Negara;
  - Badan Usaha Milik Daerah;
  - Swasta kecuali perorangan; dan/atau
- Objek BGS/BSG meliputi:
  - Barang milik daerah berupa tanah yang berada pada Pengelola Barang; atau
  - Barang milik daerah berupa tanah yang berada pada Pengguna Barang.
  - Hasil BGS/BSG
  - Gedung, bangunan, sarana, dan fasilitasnya yang diadakan oleh mitra BGS/BSG merupakan hasil BGS/BSG.
- Mitra BGS atau mitra BSG yang telah ditetapkan, selama jangka waktu pengoperasian:
  - wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Daerah setiap tahun sesuai besaran yang telah ditetapkan;
  - wajib memelihara objek BGS/BSG; dan
  - **dilarang** menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan:
    - tanah yang menjadi objek BGS/BSG;
    - hasil BGS yang digunakan langsung untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Pemerintah Daerah; dan/atau
    - hasil BSG.

# BGS/BSG

- Jangka waktu BGS/BSG paling lama 30 (tiga puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani. hanya berlaku untuk 1 (satu) kali perjanjian dan **tidak dapat** dilakukan perpanjangan.
- Sarana dan fasilitas hasil BGS/BSG , antara lain:
  - Peralatan dan mesin;
  - Jalan, irigasi dan jaringan;
  - Aset tetap lainnya; dan
  - Aset lainnya.
- Gedung, bangunan, sarana dan fasilitas menjadi barang milik daerah sejak diserahkan kepada pemerintah daerah sesuai perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian.

# Kendala-kendala dalam KSP dan BGS

KSP, BGS dan Permasalahannya				
PP 28 th 2020 ttg pengelolaan BMN/D dan Permendagri 19 th 2016 pengelolaan BMD				PP 18 th 2021 HPL, Hak atas tanah dan Satuan Rumah Susun
No	Keterangan	KSP	BGS/BSG	
1	Obyek pemanfaatan	Tanah dan bangunan Selain tanah dan/atau bangunan	Tanah	
2	Jenis pengembangan aset	Bebas	Kantor atau untuk pelayanan publik	
3	Jenis hak aset pemda	HPL	HPL	
4	Jenis hak mitra /pihak ketiga	HGB/HGU diatas HPL	HGB/HGU diatas HPL	Pemberian HGB diatas HPL membayar tarif setiap tahun yang di keluarkan oleh menteri
5	Kewajiban mitra	Kontribusi tetap tiap tahun Pembagian hasil keuntungan tiap tahun	Kontribusi tetap tiap tahun	
6	Perhitungan	Perbandingan nilai BMN/D dan manfaat yg di terima pemerintah & nilai investasi dan resiko mitra KSP	Memprtimbangakan tupoksi pemerintah, nilai wajar BMN & kelayakan bisnis mitra	
7	Hasil Perhitungan	Penilai pemerintah dan Penilai publik	Penilai pemerintah dan Penilai publik	
6	Growth	Setiap tahun naik minimal sesuai inflasi	Setiap tahun naik mempertimbangkan inflasi	
6	Jangka waktu	30 tahun dan dapat di perpanjang 50 th untuk infrastruktur & dapat di perpanjang	30 th dan tdk dpt di perpanjang	
7	Dinamika perekonomian	Perjanjian dapat diperbaharui	Perjanjian dapat di perbaharui	
8	Persetujuan Dewan	Tidak memerlukan persetujuan Dewan	Tidak memerlukan persetujuan Dewan	
9	Penjaminan dan pemindahtanganan	Tidak di perbolehkan	tidak di perbolehkan	HPL tidak dapat dii jaminkan namun Hak atas tanah diatas HPL dapat dijaminan, di alihkan atau di lepaskan ( psl 13)
Cat:	warna merah adalah permasalahan utama dalam optimalisasi BMN/D			

# PENUTUP

- Dalam menghitung dan menganalisa optimalisasi aset BMN/D ini, seorang penilai harus memperhatikan hal-hal berikut ini:
  - Memahami obyek /aset dan analisa lingkungan makro dan mikro
  - Mempelajari legalitas aset apakah sudah menjadi HPL/ Hak Pengelolaan ( Bukan hak pakai) jika untuk skema KSP dan BGS/BSG
  - Menentukan skema yang sesuai dengan harapan pemberi tugas dengan memperhatikan kesesuaian kondisi di lapangan
  - Meminta kajian ekonomis / business plan
  - Menganalisa HBU :
    - Kesesuaian perijinan n tata ruang,
    - Kelayakan tapak,
    - Kesesuaian faktor ekonomis ( kompetitif demand & supllly),
    - Analisa finansial
    - Maximally productive, etc
  - Semua pekerjaan diatas harus tertuang dalam kontrak.
  - Menyimpan kertas kerja jika sewaktu-waktu dilakukan audit sebagai akibat pemberi tugas sedang dalam audit eksternal.

# Contoh Optimalisasi BMN/D

SEWA

# BENTUK PEMANFAATAN ASET DENGAN SEWA



Sewa adalah pemanfaatan Barang Milik Daerah oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai.

## Nilai Sewa Pasar (*Market Rental Value*)

Nilai sewa pasar (Market Rental Value) adalah perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu aset pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa sesuai persyaratan sewa yang layak dalam transaksi bebas ikatan, yang pemasarannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati, dan tanpa paksaan. (SPI 101-3.6).

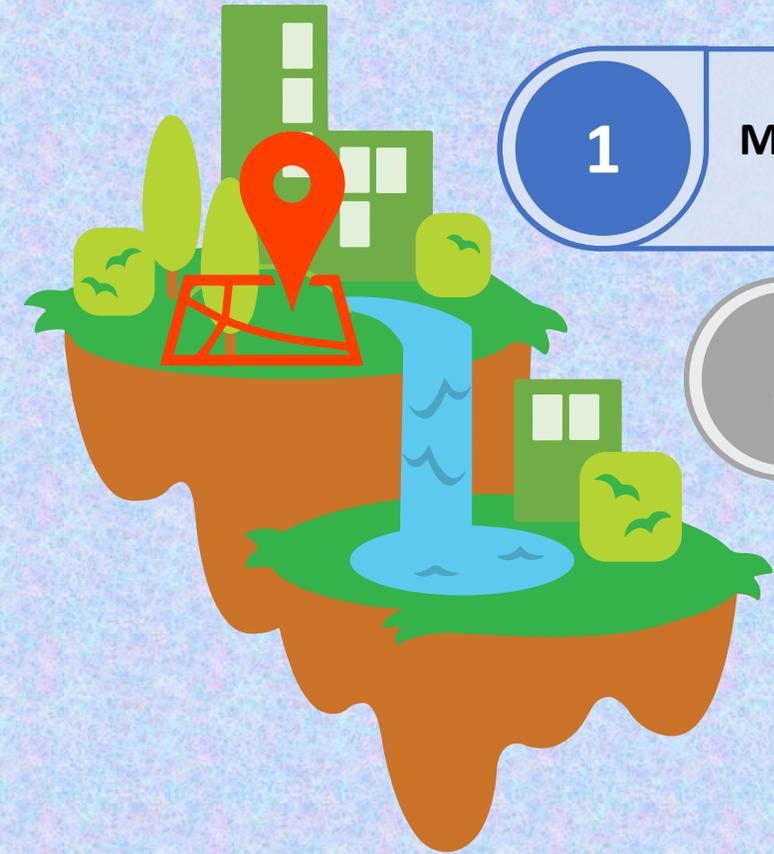
# PENENTUAN SEWA PASAR

1

**METODE PERBANDINGAN DATA PASAR**

2

**TEKNIK PENYISAAN TANAH**



# METODE PERBANDINGAN DATA PASAR UNTUK SEWA

A. Tanah kosong dan atau bangunan yang terdapat data pembanding yang sebanding maka menggunakan pendekatan data pasar dengan cara:



# METODE PERBANDINGAN DATA PASAR

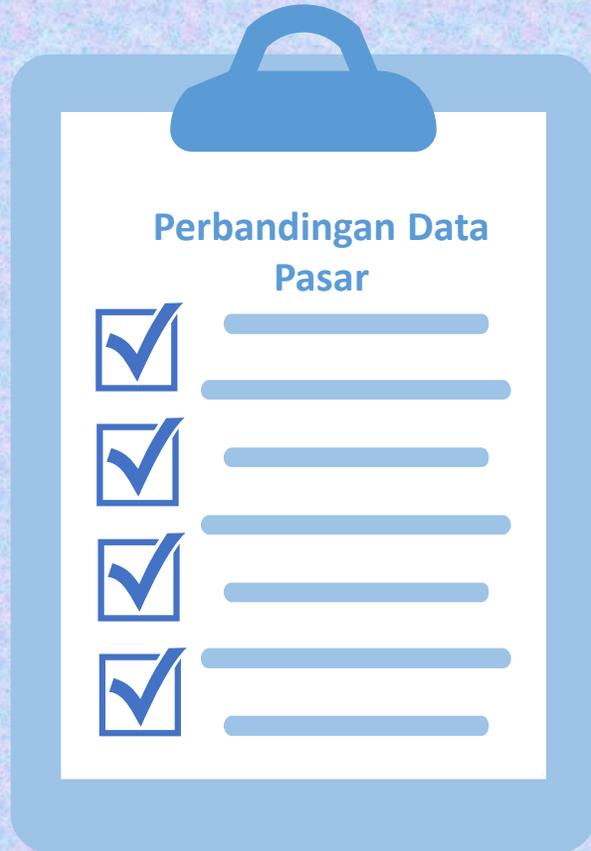
## ADJUSTMENT GRID



Rental Rate		Rp 1.744	Rp 2.257	Rp 1.847
Source				
<b>AFTER DISCOUNT</b>	<b>0%</b>			
<b>Location</b>	Padukuhan	Rp 1.744 Jl. Piyungan-Prambanan -7%	Rp 2.257 Jl. Piyungan - Prambanan -7%	Rp 1.847 Desa Bokoharjo -5%
<b>Bentuk</b>	Tidak Beraturan	Menyerupai Persegi Panjang -2,7%	Menyerupai Persegi Panjang -2,7%	Tidak Beraturan 0,0%
<b>Luas Tanah</b>	449.342	73.000 -9,4%	10.000 -11,0%	23.000 -10,7%
<b>Aksesibilitas</b>	2	6 -2,7%	6 -2,7%	2 0,0%
<b>Kawasan</b>	Perkebunan	Komersil -16,7%	Komersil -16,7%	Kawasan Cagar Budaya -5,6%
<b>Kondisi Perekonomian</b>		-7,6%	-7,6%	-7,6%
<b>Total adjustment</b>		<b>-45,8%</b>	<b>-47,4%</b>	<b>-29,1%</b>
<b>Rental Rate after adjustment (Rp/sqm/month)</b>		<b>946</b>	<b>1.188</b>	<b>1.310</b>
<b>Weighted Average for Rental Rate</b>	<b>100,0%</b>	<b>28,2%</b>	<b>27,3%</b>	<b>44,5%</b>
<b>RENTAL RATE</b>	<b>1.175</b>	<b>267</b>	<b>324</b>	<b>583</b>

# METODE PERBANDINGAN DATA PASAR

## RESUME NILAI SEWA PASAR



Tahun	Luas Tanah (m <sup>2</sup> )	2020	Sewa Per Meter tahun 2020
Sewa (Rp)	449.342	528.000.000	1.175

# TEKNIK PENYISAAAN TANAH

1.

Mencari data pembanding sewa di sekitar lokasi (sebaiknya mendapatkan data pembanding yang akan dijual dan akan disewakan. Seperti metode GIM)

2.

Apabila data tersebut sulit diperoleh hanya data sewa saja, maka tanah dan bangunan yang ditawarkan untuk sewa dilakukan penilaian terlebih dahulu, dengan mencari indikasi Nilai Tanah dan indikasi Nilai Bangunan

3.

Dilakukan adjustment dengan diskon yang wajar sehingga menjadi indikasi nilai sewa properti yang wajar

4.

Setelah mendapatkan yield property dari masing-masing data, kemudian mengekstraksikan menjadi data Yield tanah dan Yield bangunan

5.

Di lakukan penyesuaian lokasi, luas tanah, kondisi fisik, fasilitas dll. Setelah dilakukan penyesuaian tsb dilakukan pembobotan sehingga mendapatkan Yield Tanah

6.

Yield Bangunan = Yield tanah + (sisa umur ekonomis bangunan)

7.

Setelah ketemu yield tanah lalu di kalikan dengan luas tanah

B. Tanah kosong dan atau bangunan yang tidak ada data pembanding yang sebanding (karakteristik yg sama) maka metode yang digunakan adalah Pendekatan pendapatan yaitu kapitalisasi tanah dengan mencari cap rate dari property  
( Value = NOI/ I or I = NOI/V )



KSP

# BENTUK PEMANFAATAN ASET DENGAN KSP (KERJASAMA PEMANFAATAN)

- ❑ Untuk meningkatkan penerimaan Pendapatan Daerah.
- ❑ Mitra KSP ditetapkan melalui tender, kecuali untuk barang milik daerah yang bersifat khusus dapat dilakukan penunjukan langsung dng karakteristik :
  - Barang yang mempunyai spesifikasi tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - Barang yang memiliki tingkat kompleksitas khusus seperti bandara udara, pelabuhan laut, kilang, instalasi listrik, dan bendungan/waduk;
  - Barang yang dikerjasamakan dalam investasi yang berdasarkan perjanjian hubungan bilateral antar negara; atau
  - Barang lain yang ditetapkan Gubernur/Bupati/ Walikota.
- ❑ Mitra KSP harus membayar kontribusi tetap dan pembagian Hasil Keuntungan setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan
- ❑ Perhitungan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan yang merupakan bagian pemerintah daerah, harus memperhatikan perbandingan nilai barang milik daerah yang dijadikan objek KSP dan manfaat lain yang diterima pemerintah daerah dengan nilai investasi mitra dalam KSP.
- ❑ Perhitungan kontribusi tetap merupakan hasil perkalian dari:
  - Besaran persentase kontribusi tetap; dan
  - Nilai wajar barang milik daerah yang menjadi objek KSP.
- ❑ Besaran persentase kontribusi tetap meningkat setiap tahun, yang dihitung berdasarkan kontribusi tetap tahun pertama dengan memperhatikan estimasi tingkat inflasi.

# BENTUK PEMANFAATAN ASET DENGAN SKEMA KSP (KERJASAMA PEMANFAATAN)



# CONTOH SKEMA AWAL KERJASAMA PEMANFAATAN HOTEL



Nilai Investasi (Asumsi)		
Investor	Pemerintah	Total
27.147.000.000	41.262.991.000	68.409.991.000
40%	60%	100%



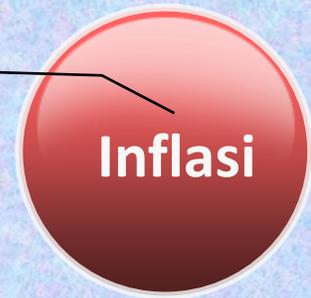
Skenario Awal Perhitungan Prosentase Profit Sharing dapat ditentukan dari Prosentase Investasi yang diberikan masing-masing pihak.

# CONTOH SKEMA KSP

## PERHITUNGAN KONTRIBUSI TETAP



Tahun	2022
Asumsi Kenaikan	2,59%
Kontribusi Tetap Tahun 1	5.307.000.000



Kontribusi Tetap dapat diperoleh dari =

***Yield Properti x Nilai Pasar Properti***

# CONTOH SKEMA KERJASAMA PEMANFAATAN HOTEL

## PROYEKSI LABA RUGI HOTEL SELAMA 30 TAHUN

TAHUN 21 -- 30

Deskripsi	Tahun									
	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>EBITDA</b>	25.000.990.000	26.736.102.000	28.201.817.000	29.747.594.000	31.804.692.000	33.547.172.000	35.859.447.000	37.823.263.000	39.894.296.000	42.078.392.000
- Kontribusi Tetap	8.851.999.000	9.081.361.000	9.316.666.000	9.558.068.000	9.805.725.000	10.059.799.000	10.320.457.000	10.587.868.000	10.862.208.000	11.143.657.000
<b>- EBITDA SETELAH KONTRIBUSI TETAP</b>	<b>16.148.991.000</b>	<b>17.654.741.000</b>	<b>18.885.151.000</b>	<b>20.189.526.000</b>	<b>21.998.967.000</b>	<b>23.487.373.000</b>	<b>25.538.990.000</b>	<b>27.235.395.000</b>	<b>29.032.088.000</b>	<b>30.934.735.000</b>
<b>Amortisasi Dan Penyusutan</b>	1.703.875.000	1.703.875.000	1.703.875.000	1.703.875.000	1.703.875.000	1.703.875.000	1.703.875.000	1.703.875.000	1.703.875.000	1.703.875.000
<b>EBIT</b>	<b>14.445.116.000</b>	<b>15.950.866.000</b>	<b>17.181.276.000</b>	<b>18.485.651.000</b>	<b>20.295.092.000</b>	<b>21.783.498.000</b>	<b>23.835.115.000</b>	<b>25.531.520.000</b>	<b>27.328.213.000</b>	<b>29.230.860.000</b>
<b>Biaya Bunga</b>										
Bunga Pinjaman investasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bunga Pinjaman Modal Kerja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total Biaya Bunga</b>	<b>-</b>									
<b>- Profit Sharing 60%</b>	9.740.619.000	10.648.845.000	11.390.994.000	12.177.757.000	13.269.161.000	14.166.926.000	15.404.404.000	16.427.628.000	17.511.343.000	18.658.966.000
<b>EBT</b>	<b>4.704.497.000</b>	<b>5.302.021.000</b>	<b>5.790.282.000</b>	<b>6.307.894.000</b>	<b>7.025.931.000</b>	<b>7.616.572.000</b>	<b>8.430.711.000</b>	<b>9.103.892.000</b>	<b>9.816.870.000</b>	<b>10.571.894.000</b>
PPH Badan 22%	1.034.989.000	1.166.445.000	1.273.862.000	1.387.737.000	1.545.705.000	1.675.646.000	1.854.756.000	2.002.856.000	2.159.711.000	2.325.817.000
<b>EAT</b>	<b>3.669.508.000</b>	<b>4.135.576.000</b>	<b>4.516.420.000</b>	<b>4.920.157.000</b>	<b>5.480.226.000</b>	<b>5.940.926.000</b>	<b>6.575.955.000</b>	<b>7.101.036.000</b>	<b>7.657.159.000</b>	<b>8.246.077.000</b>

# CONTOH SKEMA KERJASAMA PEMANFAATAN HOTEL

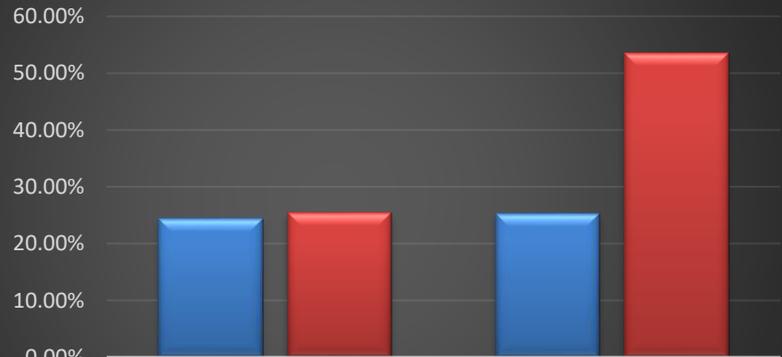
## ANALISIS NPV, IRR, DAN B/C RATIO

### NPV



	Pemerintah	Mitra
NPV (Rp)	45,242,079,547	25,668,461,495
NPV Sesuai Resiko (Rp)	50,259,466,268	32,848,143,620

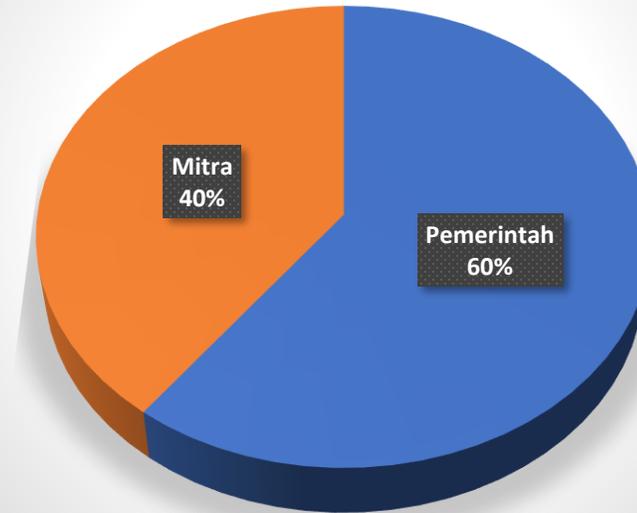
### IRR



	Pemerintah	Mitra
IRR	24.31%	25.16%
IRR Sesuai Resiko	25.30%	53.56%

### PERSENTASE PROFIT SHARING SKENARIO

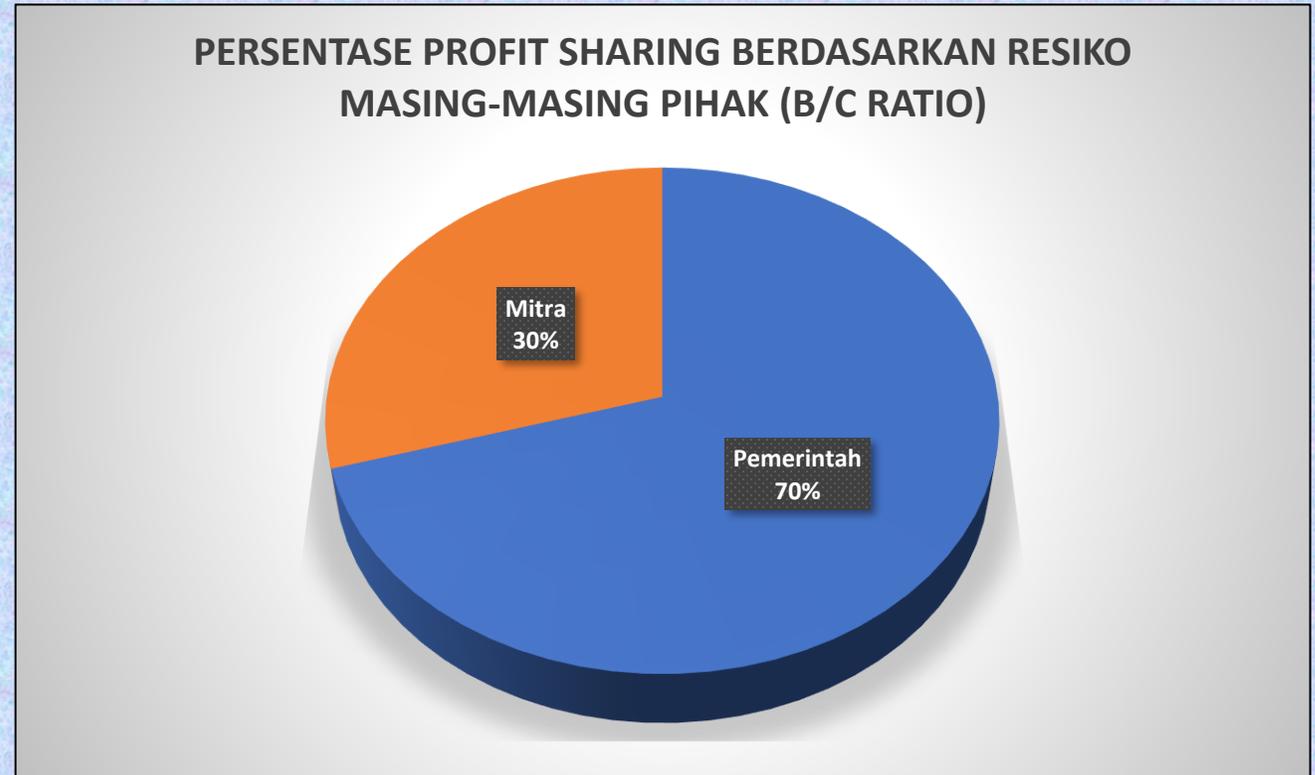
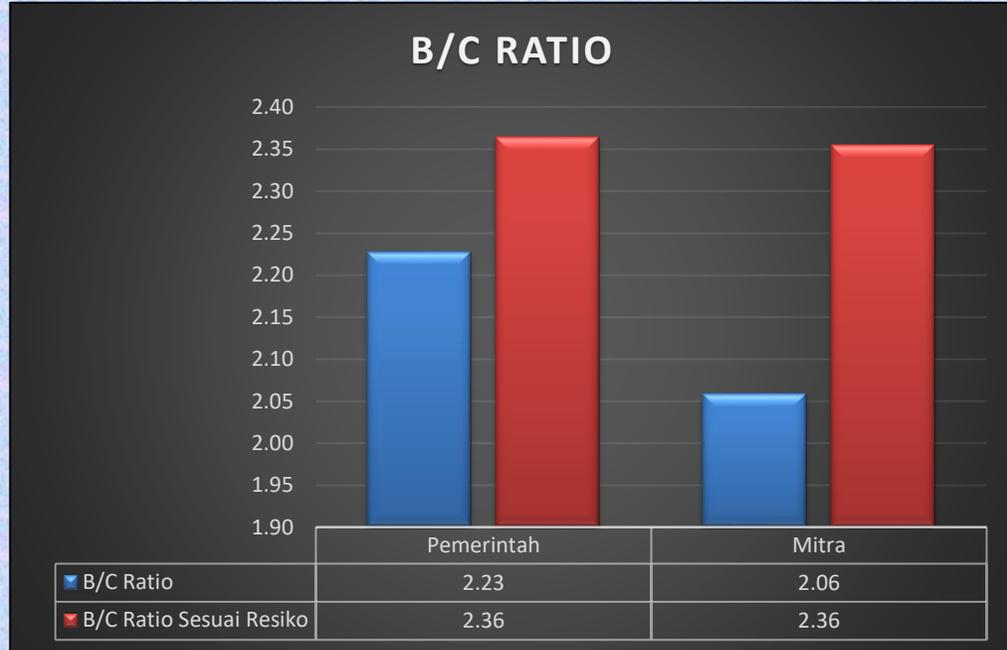
#### AWAL



- Asumsi Discount Factor adalah 12%
- Kedua Pihak mendapatkan NPV Positif dan IRR melebihi SOCC (Social Opportunity Cost of Capital) dalam hal ini di asumsikan dengan Cost Of Fund yaitu Discount Factor : 12%
- Dari hal tersebut Alternatif III ini **LAYAK** untuk dilaksanakan
- Namun dengan B/C Ratio berdasarkan skenario awal persentase pembagian keuntungan Pemerintah 60%, Mitra 40% didapatkan persentase ini masih merugikan pihak pemerintah, oleh karena itu pada tahap selanjutnya analisis B/C Ratio agar didapatkan B/C Ratio yang berimbang.

# CONTOH SKEMA KERJASAMA PEMANFAATAN HOTEL

## ANALISIS NPV, IRR, DAN B/C RATIO



- Dengan B/C Ratio yang berimbang (*bar warna merah*) didapatkan Persentase Profit Sharing yang sesuai adalah untuk Pemerintah sebesar 70% dan untuk Mitra/Investor sebesar 30%

BGS

# **BENTUK PEMANFAATAN ASET DENGAN SKEMA BGS (BANGUN GUNA SERAH) & BSG (BANGUN SERAH GUNA)**

- ❑ Bangun Guna Serah yang selanjutnya disingkat BGS adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk selanjutnya diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu.
- ❑ Bangun Serah Guna yang selanjutnya disingkat BSG adalah pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain tersebut dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

# BENTUK PEMANFAATAN ASET DENGAN SKEMA BGS & BSG

Dalam hal bentuk Kerjasama BGS, Pemerintah mendapatkan Kontribusi Tetap setiap tahun dan nilai sisa bangunan di akhir masa kerjasama

Dilakukan analisis Perhitungan Nilai Sisa Bangunan di akhir masa kerjasama

Dilakukan analisis Keuangan untuk mengetahui Project Cost, NPV, IRR, Payback Period & BCR (*Benefit Cost Ratio*)

6

1

5

2

4

3



Dilakukan Penilaian Terhadap Aset Pemerintah (Dalam hal ini adalah Tanah)

Dilakukan analisis data *Business Plan* dari Calon Mitra/Investor yang didalamnya terdapat Proyeksi Keuangan, Rencana Investasi/Project Cost yang akan dilakukan dan Lainnya

Dilakukan analisis perhitungan Kontribusi Tetap dari Persentase Kontribusi Tetap (Didapatkan dari Yield Properti) dikalikan Nilai Pasar Aset Pemerintah

# CONTOH PEMANFAATAN ASET DENGAN SKEMA BGS (HOTEL)



I. INVESTASI PEMBANGUNAN		TOTAL BIAYA (Rp.)
1	Pembangunan Hotel	95.602.500.000
2	Biaya Perencanaan	2.600.000.000
3	Biaya Pengawasan	1.702.000.000
4	Biaya Pengelolaan	220.000.000
5	Biaya Furniture	2.718.000.000
<b>Total Biaya Investasi Non Tanah</b>		<b>102.842.500.000</b>
IDC		6.357.000.000
<b>Total Biaya Investasi Non Tanah + IDC</b>		<b>109.199.500.000</b>

# CONTOH SKEMA BGS

## PERHITUNGAN KONTRIBUSI TETAP



Nilai Tanah	19.345.000.000	
Nilai Bangunan		
Asumsi Yield Tanah	0,98%	
Nilai Sewa Tanah	189.000.000	
TAHUN		1
ASUMSI KONTRIBUSI TETAP TAHUN 1	4,88%	189.000.000

INFLASI



Kontribusi Tetap dapat diperoleh dari =

***Yield Properti x Nilai Pasar Properti***

# CONTOH SKEMA BGS HOTEL

## PROYEKSI PENDAPATAN HOTEL SELAMA 30 TAHUN

TAHUN 21 -- 30

Uraian	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>REVENUE</b>										
No. of Room (NoR)	206	206	206	206	206	206	206	206	206	206
Operating Days (OD)	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
Room Available (NoR x OD)	75.190	75.190	75.190	75.190	75.190	75.190	75.190	75.190	75.190	75.190
Average of Room Occupancy	48%	48%	48%	48%	48%	46%	46%	46%	46%	46%
Average of Room Rate	4,88% 2.058.125	2.158.648	2.264.080	2.374.661	2.490.643	2.612.291	2.739.879	2.873.699	3.014.056	3.161.267
<b>Total Room Revenue</b>	<b>74.322.054.375</b>	<b>77.952.067.381</b>	<b>81.759.376.272</b>	<b>85.752.640.475</b>	<b>89.940.942.356</b>	<b>90.405.445.289</b>	<b>94.820.997.923</b>	<b>99.452.213.486</b>	<b>104.309.625.346</b>	<b>109.404.281.298</b>
<b>Other Revenue</b>										
Food & Beverage	61% Of Room Revenue 45.179.774.691	47.386.430.186	49.700.862.414	52.128.335.369	54.674.370.149	54.956.737.718	57.640.916.383	60.456.194.807	63.408.976.122	66.505.976.197
Sport & Recreation	3% Of Room Revenue 2.545.405.114	2.669.726.943	2.800.120.856	2.936.883.426	3.080.325.707	3.096.234.149	3.247.459.386	3.406.070.715	3.572.428.885	3.746.912.266
Other Operating Dept	3% Of Room Revenue 1.894.773.323	1.987.317.210	2.084.381.094	2.186.185.741	2.292.962.696	2.304.804.777	2.417.375.284	2.535.443.921	2.659.279.228	2.789.162.858
Shop, Other Income & Rental	2% Of Room Revenue 1.177.438.045	1.234.946.081	1.295.262.906	1.358.525.705	1.424.878.365	1.432.237.195	1.502.190.047	1.575.559.513	1.652.512.465	1.733.223.928
<b>Total Other Revenue</b>	<b>50.797.391.172</b>	<b>53.278.420.419</b>	<b>55.880.627.270</b>	<b>58.609.930.240</b>	<b>61.472.536.926</b>	<b>61.790.013.840</b>	<b>64.807.941.099</b>	<b>67.973.268.956</b>	<b>71.293.196.700</b>	<b>74.775.275.249</b>
<b>TOTAL REVENUE</b>	<b>125.119.445.547</b>	<b>131.230.487.800</b>	<b>137.640.003.542</b>	<b>144.362.570.715</b>	<b>151.413.479.273</b>	<b>152.195.459.129</b>	<b>159.628.939.022</b>	<b>167.425.482.442</b>	<b>175.602.822.047</b>	<b>184.179.556.547</b>
<b>EXPENSES</b>										
<b>Departmental Expenses</b>										
Food & Beverage	28% Of Food & Beverage Revenue 12.638.937.005	13.256.243.753	13.903.700.792	14.582.780.711	15.295.028.026	15.374.019.697	16.124.912.443	16.912.480.041	17.738.513.754	18.604.892.330
Sport & Recreation	1% Of Sport & Recreation Revenue 28.198.563	29.575.828	31.020.361	32.535.447	34.124.532	34.300.769	35.976.076	37.733.208	39.576.160	41.509.126
Other Operating Dept	47% Of Other Operating Dept Revenue 893.195.849	936.821.023	982.576.923	1.030.567.617	1.080.902.258	1.086.484.613	1.139.550.332	1.195.207.869	1.253.583.814	1.314.810.936
Payroll & Rel Exp	18% Of Total Revenue 22.232.617.065	23.318.495.137	24.457.409.304	25.651.949.937	26.904.833.925	27.043.784.818	28.364.648.341	29.750.025.041	31.203.065.847	32.727.075.588
Other Expenses	12% Of Total Revenue 15.555.376.184	16.315.126.683	17.111.984.662	17.947.762.513	18.824.361.147	18.921.580.175	19.845.741.686	20.815.040.786	21.831.682.070	22.897.977.809
<b>Total Departmental Expenses</b>	<b>51.348.324.667</b>	<b>53.856.262.424</b>	<b>56.486.692.041</b>	<b>59.245.596.225</b>	<b>62.139.249.887</b>	<b>62.460.170.072</b>	<b>65.510.828.878</b>	<b>68.710.486.945</b>	<b>72.066.421.645</b>	<b>75.586.265.789</b>
<b>TOTAL GROSS INCOME</b>	<b>73.771.120.881</b>	<b>77.374.225.376</b>	<b>81.153.311.501</b>	<b>85.116.974.490</b>	<b>89.274.229.386</b>	<b>89.735.289.058</b>	<b>94.118.110.134</b>	<b>98.714.995.497</b>	<b>103.536.400.402</b>	<b>108.593.290.758</b>
<b>Overhead &amp; Management Expenses</b>										
Admin & General	9% Of Total Revenue 11.437.805.681	11.996.447.173	12.582.373.647	13.196.917.747	13.841.477.204	13.912.961.965	14.592.494.216	15.305.215.954	16.052.748.210	16.836.791.187
Sales & Marketing	4% Of Total Revenue 5.185.040.231	5.438.286.238	5.703.901.202	5.982.489.243	6.274.683.988	6.307.089.798	6.615.138.576	6.938.232.969	7.277.107.831	7.632.533.906
Energy Cost	10% Of Total Revenue 12.087.326.578	12.679.691.754	13.296.891.348	13.946.333.683	14.627.495.864	14.703.040.044	15.421.161.025	16.174.356.231	16.964.338.747	17.792.905.325
POMEK	3% Of Total Revenue 4.206.011.373	4.411.439.978	4.626.902.059	4.852.887.667	5.089.910.789	5.116.197.799	5.366.081.427	5.628.169.787	5.903.058.980	6.191.374.219
<b>Total Overhead &amp; Management Expenses</b>	<b>32.916.183.863</b>	<b>34.523.865.143</b>	<b>36.210.068.256</b>	<b>37.978.628.340</b>	<b>39.833.567.846</b>	<b>40.039.289.607</b>	<b>41.994.875.244</b>	<b>44.045.974.942</b>	<b>46.197.253.768</b>	<b>48.453.604.638</b>
<b>GROSS OPERATING CASH IN (OUT) FLOW</b>	<b>40.854.937.018</b>	<b>42.850.360.234</b>	<b>44.943.243.245</b>	<b>47.138.346.150</b>	<b>49.440.661.540</b>	<b>49.695.999.451</b>	<b>52.123.234.890</b>	<b>54.669.020.554</b>	<b>57.339.146.633</b>	<b>60.139.686.120</b>
<b>Other Expenses</b>										
Management Fee	4% Of Total Revenue 5.615.568.912	5.889.842.657	6.177.512.389	6.479.232.390	6.795.688.898	6.830.785.455	7.164.412.402	7.514.334.244	7.881.346.852	8.266.284.968
Tax Property	1% Of Total Revenue 1.251.194.455	1.312.304.878	1.376.400.035	1.443.625.707	1.514.134.793	1.521.954.591	1.596.289.390	1.674.254.824	1.756.028.220	1.841.795.565
Insurance	1% Of Total Revenue 1.251.194.455	1.312.304.878	1.376.400.035	1.443.625.707	1.514.134.793	1.521.954.591	1.596.289.390	1.674.254.824	1.756.028.220	1.841.795.565
Reserve & Replcement	3% Of Total Revenue 3.710.898.097	3.892.144.545	4.082.243.371	4.281.626.941	4.490.748.737	4.513.941.356	4.734.409.775	4.965.646.239	5.208.176.677	5.462.552.706
<b>Total Other Expenses</b>	<b>11.828.855.920</b>	<b>12.406.596.958</b>	<b>13.012.555.831</b>	<b>13.648.110.745</b>	<b>14.314.707.221</b>	<b>14.388.635.994</b>	<b>15.091.400.957</b>	<b>15.828.490.132</b>	<b>16.601.579.971</b>	<b>17.412.428.806</b>
<b>NET OPERATING CASH IN (OUT) FLOW</b>	<b>29.026.081.098</b>	<b>30.443.763.276</b>	<b>31.930.687.414</b>	<b>33.490.235.405</b>	<b>35.125.954.319</b>	<b>35.307.363.457</b>	<b>37.031.833.934</b>	<b>38.840.530.423</b>	<b>40.737.566.663</b>	<b>42.727.257.315</b>

# CONTOH SKEMA BGS HOTEL

## PROYEKSI LABA RUGI HOTEL SELAMA 30 TAHUN

TAHUN 21 -- 30

Deskripsi	Tahun									
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>EBITDA</b>	<b>29.026.081.098</b>	<b>30.443.763.276</b>	<b>31.930.687.414</b>	<b>33.490.235.405</b>	<b>35.125.954.319</b>	<b>35.307.363.457</b>	<b>37.031.833.934</b>	<b>38.840.530.423</b>	<b>40.737.566.663</b>	<b>42.727.257.315</b>
<b>Amortisasi Dan Penyusutan</b>	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500
<b>EBIT</b>	<b>26.568.068.598</b>	<b>27.985.750.776</b>	<b>29.472.674.914</b>	<b>31.032.222.905</b>	<b>32.667.941.819</b>	<b>32.849.350.957</b>	<b>34.573.821.434</b>	<b>36.382.517.923</b>	<b>38.279.554.163</b>	<b>40.269.244.815</b>
<b>Biaya Bunga</b>										
Bunga Pinjaman investasi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bunga Pinjaman Modal Kerja	630.003.137	630.003.137	630.003.137	630.003.137	630.003.137	630.003.137	630.003.137	630.003.137	630.003.137	630.003.137
<b>Total Biaya Bunga</b>	<b>630.003.137</b>									
<b>EBT</b>	<b>25.938.065.462</b>	<b>27.355.747.639</b>	<b>28.842.671.777</b>	<b>30.402.219.768</b>	<b>32.037.938.683</b>	<b>32.219.347.820</b>	<b>33.943.818.297</b>	<b>35.752.514.786</b>	<b>37.649.551.026</b>	<b>39.639.241.678</b>
PPH Badan 25%	6.484.516.365	6.838.936.910	7.210.667.944	7.600.554.942	8.009.484.671	8.054.836.955	8.485.954.574	8.938.128.697	9.412.387.757	9.909.810.420
<b>EAT</b>	<b>19.453.549.096</b>	<b>20.516.810.729</b>	<b>21.632.003.833</b>	<b>22.801.664.826</b>	<b>24.028.454.012</b>	<b>24.164.510.865</b>	<b>25.457.863.723</b>	<b>26.814.386.090</b>	<b>28.237.163.270</b>	<b>29.729.431.259</b>

# CONTOH SKEMA BGS HOTEL

## PROYEKSI ARUS KAS HOTEL BAGI MITRA

### SELAMA 30 TAHUN

TAHUN 21 – 30

URAIAN	Tahun									
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
<b>IRR DAN NPV BAGI MITRA</b>										
<b>Kegiatan Operasional</b>										
Laba setelah pajak	19.453.549.096	20.516.810.729	21.632.003.833	22.801.664.826	24.028.454.012	24.164.510.865	25.457.863.723	26.814.386.090	28.237.163.270	29.729.431.259
Amortisasi Dan Penyusutan	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500	2.458.012.500
Kenaikan (Penurunan) Modal Kerja	1.287.658.885	1.350.550.291	1.416.513.418	1.485.698.294	1.558.262.275	172.818.822	1.642.811.161	1.723.048.796	1.807.205.371	1.895.472.294
Kontribusi Tetap	492.000.000	516.000.000	541.000.000	567.000.000	595.000.000	624.000.000	654.000.000	686.000.000	720.000.000	755.000.000
<b>Arus Kas dari Kegiatan Operasi</b>	<b>22.707.220.481</b>	<b>23.809.373.520</b>	<b>24.965.529.751</b>	<b>26.178.375.621</b>	<b>27.449.728.787</b>	<b>26.171.342.187</b>	<b>28.904.687.384</b>	<b>30.309.447.386</b>	<b>31.782.381.141</b>	<b>33.327.916.052</b>
<b>Kegiatan Investasi</b>										
Project Cost										
<b>Arus Kas dari Keg. Investasi</b>										
Replacement Cost										
Nilai Sisa Modal Kerja										
<b>Nilai Sisa Aktiva Tetap (salvage value)</b>										
<b>Arus Kas Bersih</b>	<b>22.707.220.481</b>	<b>23.809.373.520</b>	<b>24.965.529.751</b>	<b>26.178.375.621</b>	<b>27.449.728.787</b>	<b>26.171.342.187</b>	<b>28.904.687.384</b>	<b>30.309.447.386</b>	<b>31.782.381.141</b>	<b>33.327.916.052</b>
<b>Payback Period</b>	<b>186.539.755.983</b>	<b>210.349.129.503</b>	<b>235.314.659.254</b>	<b>261.493.034.875</b>	<b>288.942.763.662</b>	<b>315.114.105.849</b>	<b>344.018.793.233</b>	<b>374.328.240.619</b>	<b>406.110.621.760</b>	<b>439.438.537.812</b>

# CONTOH SKEMA BGS HOTEL

## PROYEKSI ARUS KAS HOTEL BAGI PEMERINTAH

### SELAMA 30 TAHUN

TAHUN 1 — 10

URAIAN	TAHUN									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
IRR DAN NPV										
<b>Kegiatan Operasional</b>										
Laba setelah pajak										
Amortisasi Dan Penyusutan										
Kenaikan (Penurunan) Modal Kerja										
Kontribusi Tetap	189.000.000	198.000.000	208.000.000	218.000.000	229.000.000	240.000.000	252.000.000	264.000.000	277.000.000	291.000.000
<b>Arus Kas dari Kegiatan Operasi</b>	<b>189.000.000</b>	<b>198.000.000</b>	<b>208.000.000</b>	<b>218.000.000</b>	<b>229.000.000</b>	<b>240.000.000</b>	<b>252.000.000</b>	<b>264.000.000</b>	<b>277.000.000</b>	<b>291.000.000</b>
<b>Kegiatan Investasi</b>										
Project Cost	(19.345.000.000)									
<b>Arus Kas dari Keg. Investasi</b>	<b>(19.345.000.000)</b>									
Replacement Cost										
Nilai Sisa Modal Kerja										
Nilai Sisa Aktiva Tetap (salvage value)										
<b>Arus Kas Bersih</b>	<b>(19.156.000.000)</b>	<b>198.000.000</b>	<b>208.000.000</b>	<b>218.000.000</b>	<b>229.000.000</b>	<b>240.000.000</b>	<b>252.000.000</b>	<b>264.000.000</b>	<b>277.000.000</b>	<b>291.000.000</b>

# CONTOH SKEMA BGS HOTEL

## PROYEKSI ARUS KAS HOTEL BAGI PEMERINTAH

### SELAMA 30 TAHUN

TAHUN 21 – 30

URAIAN	TAHUN									
	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
IRR DAN NPV										
<b>Kegiatan Operasional</b>										
Laba setelah pajak										
Amortisasi Dan Penyusutan										
Kenaikan (Penurunan) Modal Kerja										
Kontribusi Tetap	492.000.000	516.000.000	541.000.000	567.000.000	595.000.000	624.000.000	654.000.000	686.000.000	720.000.000	755.000.000
Arus Kas dari Kegiatan Operasi	492.000.000	516.000.000	541.000.000	567.000.000	595.000.000	624.000.000	654.000.000	686.000.000	720.000.000	755.000.000
<b>Kegiatan Investasi</b>										
Project Cost										
Arus Kas dari Keg. Investasi										
Replacement Cost										
Nilai Sisa Modal Kerja										
Nilai Sisa Aktiva Tetap (salvage value)										565.172.000.000
<b>Arus Kas Bersih</b>	<b>492.000.000</b>	<b>516.000.000</b>	<b>541.000.000</b>	<b>567.000.000</b>	<b>595.000.000</b>	<b>624.000.000</b>	<b>654.000.000</b>	<b>686.000.000</b>	<b>720.000.000</b>	<b>565.927.000.000</b>

# CONTOH SKEMA BGS HOTEL

## PERBANDINGAN SKEMA SEWA DAN BGS SERTA ANALISIS NPV, IRR, DAN B/C RATIO

No.	Indikator Kelayakan	Kontribusi Tetap		BGS (Pembagian Kontribusi Tetap dan Nilai Sisa Bangunan 30 Tahun)	
		Pemerintah	Mitra	Pemerintah	Mitra
1	NPV (Rp)	2.554.000.000		10.437.758.656	4.690.325.540
2	IRR			12,85%	11,34%
3	B/C Ratio			1,60	1,05
TOTAL KONTRIBUSI TETAP ( <i>PRESENT VALUE</i> ) (Rp)				2.554.000.000	
AKUMULASI KONTRIBUSI TETAP SELAMA 30 TAHUN (Rp)				12.333.000.000	
NILAI SISA BANGUNAN DI AKHIR KERJASAMA (Rp)				27.038.000.000	
TOTAL AKUMULASI KONTRIBUSI TETAP & NILAI SISA BANGUNAN 30 TAHUN (Rp)				39.371.000.000	



- Asumsi Discount Factor adalah 10,91%
- Kedua Pihak mendapatkan NPV Positif dan IRR melebihi SOCC (Social Opportunity Cost of Capital) dalam hal ini di asumsikan dengan Cost Of Fund yaitu Discount Factor : 10,91%
- Serta B/C Ratio yang > 1
- Dari hal tersebut Alternatif III ini **LAYAK** untuk dilaksanakan

Matur nuwun

Dokumentasi Kegiatan

