

**LAPORAN PENGABDIAN MASYARAKAT
PENILAIAN ASET BARANG MILIK DAERAH**



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 : Penilaian Aset Barang Milik Daerah
b. Bidang Ilmu : Penilaian Properti

2. Pelaksana
a. Nama Lengkap : Dra. Uswatun Khasanah, M.Si.
b. Jenis Kelamin : Perempuan
c. Pangkat dan Golongan : Penata Tk.I /IIId
d. Jabatan Fungsional : Lektor
e. Fakultas/ Program Studi : Ekonomi & Bisnis / Ekonomi Pembangunan

3. Pelaksanaan
a. Hari : Senin
b. Tanggal : 23 Oktober 2023
c. Pukul : 10:00 – 12:00 WIB
d. Tempat : Online.
e. Jumlah Peserta : 60 orang

4. Biaya
a. Sumber dana : BPK Kanwil Jawa Timur Rp6.000.000,00,-

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

Penilaian barang milik daerah merupakan salah satu dari lingkup pengelolaan barang milik daerah, selain perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Penilaian merupakan proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa barang milik daerah pada saat tertentu. Penilaian barang milik daerah dilakukan dalam rangka: pertama, penyusunan neraca pemerintah daerah; kedua, pemanfaatan atau pemindahtanganan.

Penilaian barang milik daerah dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah dikecualikan untuk: a. pemanfaatan dalam bentuk pinjam pakai; dan b. pemindahtanganan dalam bentuk hibah. Penetapan nilai barang milik daerah dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah dilakukan dengan berpedoman pada Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP). Biaya yang diperlukan dalam rangka penilaian barang milik daerah dibebankan pada APBD. Dalam kondisi tertentu, Gubernur/Bupati/Walikota dapat melakukan penilaian kembali dalam rangka koreksi atas nilai barang milik daerah yang telah ditetapkan dalam neraca pemerintah daerah. Penilaian kembali, adalah proses revaluasi dalam rangka pelaporan keuangan sesuai Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP) yang metode penilaiannya dilaksanakan sesuai standar penilaian.

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 Pematerei	
- Surat Tugas dari Fakultas Ekonomi & Bisnis	
- Surat Ucapan Terima Kasih	
- Dokumentasi	
- Materi Pelatihan	

A. PENDAHULUAN

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) adalah salah satu unit Eselon I di Kementerian Keuangan yang salah satu fungsinya adalah memberikan pelayanan penilaian. Secara singkat penilaian dapat didefinisikan sebagai proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian pada saat tertentu. Objek penilaian dimaksud tidak hanya berupa Barang Milik Negara (BMN), akan tetapi termasuk juga Barang Milik Daerah (BMD), yaitu semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau perolehan lainnya yang sah. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, serta untuk teknis pelaksanaannya telah diatur pada Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara nomor 134 tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Penilaian Barang Milik Daerah oleh Penilai Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Penilaian Barang Milik Daerah, dilakukan untuk tujuan : 1) penyusunan neraca Pemerintah Daerah; 2) pemanfaatan; atau 3) pemindahtanganan dengan tujuan untuk mendapatkan Nilai Wajar. Pada pelaksanaannya, terdapat pembagian kewenangan yang didasarkan pada pemohon penilaian.

Pada penilaian untuk tujuan pemindahtanganan, objek yang dinilai antara lain kendaraan roda dua, roda tiga, dan roda empat yang sudah melewati umur ekonomis dan tidak digunakan lagi untuk mendukung tugas dan fungsi Pemprov Kalbar. Kendaraan-kendaraan tersebut ditempatkan di pelataran Kantor Gubernur Kalimantan Barat sampai kegiatan penilaian dan proses lelang selesai. Kemudian ada juga beberapa alat berat konstruksi seperti *roller*, *backhoe loader*, dan *excavator* yang sebelumnya digunakan untuk pembuatan jalan. Penilaian ini dilakukan untuk mengalihkan kepemilikan BMD yang dinilai dengan cara penjualan melalui lelang.

Pelaksanaan penilaian BMD ini merupakan salah satu usaha mengelola aset daerah secara baik dan tertib, agar aset tersebut dapat dimanfaatkan secara optimal dan menjadi sarana bagi pemerintah daerah untuk mendukung pelayanan dan pelaksanaan tugas dan fungsinya. Pengelolaan aset yang tidak profesional lambat laun akan menjadi beban dikarenakan adanya biaya perawatan dan pemeliharaan, serta penurunan nilai aset (*depresiasi*) seiring berjalannya waktu.

B. TUJUAN KEGIATAN

Maksud dari kegiatan ini adalah untuk memberikan pemahaman kepada Peserta tentang bagaimana penilaian BMD.

C. PELAKSANAAN KEGIATAN

Kegiatan pelatihan tentang Penilaian BMD ini dilaksanakan dengan metode ceramah dan diskusi.

D. PESERTA KEGIATAN

Peserta acara tentang Penilaian BMD ini adalah dari Badan Pemeriksa Keuangan Kanwil Jawa Timur.

E. WAKTU KEGIATAN

Kegiatan ini dilaksanakan pada :

Hari : Senin
Tanggal : 23 Oktober 2023
Pukul : 10:00 – 12:00 WIB.
Tempat : Online.

F. PENGELUARAN

Pengeluaran kegiatan ini adalah sebesar Rp6.000.000,-

G. PENUTUP

Kegiatan tentang Pelatihan Penilaian BMD ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi para peserta.

DAFTAR LAMPIRAN



**MASYARAKAT
PROFESI PENILAI
INDONESIA**

www.mappi.or.id

Office 18 Lantai 3 Unit F - Jalan T.B. Simatupang Kav. 18 - Jakarta Selatan - T. 62 21 2278 3000-+62 21 2278 3111 - F. +62 21 2278 3898 - E. sekretariat@mappi.or.id
Jalan Kalibata Raya No. 11-12 E Jakarta Selatan 12750, T. +62 21 794 9079 F. +62 21 794 9081

Nomor : 0526/ST/A/DPN/X/2023
Sifat : Sangat Segera
Lampiran : 1
Hal : Surat Tugas

Jakarta, 18 Oktober 2023

Yth. Ibu Uswatun Khasanah
Dosen Prodi Ekonomi Pembangunan
FEB UAD
Di tempat
Dengan hormat,

Merujuk kepada Surat Badan Pemeriksa Keuangan Perwakilan Provinsi Jawa Timur Nomor : 570/S/XVIII.SBY/10/2023 tertanggal 17 Oktober 2023 perihal Permohonan Bantuan Narasumber.

Maka dengan ini MAPPI menugaskan Saudari :

Nama : Dra. Uswatun Khasanah, M.Si

Sebagai perwakilan/utusan yang akan mewakili Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI) sebagai Pembicara, yang akan dilaksanakan pada :

Hari, tanggal : Senin, 23 Oktober 2023
Waktu : Pukul 10.00 WIB s.d 12.00 WIB
Tempat : *Zoom meeting*

Demikian Surat Tugas ini diberikan untuk dapat dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab serta dimohon untuk dapat menyampaikan laporan tertulis setelah acara tersebut.

**DEWAN PIMPINAN NASIONAL
MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA**



Ditandatangani secara elektronik
Ir. Nirwan Lioga, MAPPI (Cert.)
Sekretaris Umum : S-00203



Ditandatangani secara elektronik
Ir. Muhammad A. Muttaqin, M.Sc., MAPPI (Cert.)
Ketua Umum : S-01094



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: F5/271a/J.2/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 pembicara dalam kegiatan Webinar “Penilaian Aset Barang Milik Daerah” yang diselenggarakan oleh BPK Jawa Timur pada 23 Oktober 2023.

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 : 19 Oktober 2023

Dekan,



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

NIPM 19700620 199601 011 0784345



**MASYARAKAT
PROFESI PENILAI
INDONESIA**

www.mappi.or.id

Office 18 Lantai 3 Unit F - Jalan T.B. Simatupang Kav. 18 - Jakarta Selatan - T. 62 21 2278 3000-+62 21 2278 3111 - F. +62 21 2278 3898 - E. sekretariat@mappi.or.id
Jalan Kalibata Raya No. 11-12 E Jakarta Selatan 12750, T. +62 21 794 9079 F. +62 21 794 9081

Nomor : 0535/SB/A/DPN/X/2023
Sifat : Sangat Segera
Lampiran : -
Hal : Ucapan Terimakasih

Jakarta, 26 Oktober 2023

Yth. Ibu Uswatun Khasanah
Dosen Ekonomi Pembangunan FEB UAD
Di -
tempat

Dengan hormat,

Sehubungan dengan telah dilaksanakannya *Forum Group Discussion (FGD)* terkait Penilaian Barang Milik Daerah Berupa Tanah dan Bangunan oleh Penilai Independen dari Badan Pemeriksa Keuangan Perwakilan Jawa Timur pada hari Senin tanggal 23 Oktober 2023 melalui media *Zoom Meetings*. Maka dengan surat ini, kami mengucapkan terima kasih kepada Ibu yang telah bersedia menjadi narasumber dalam acara tersebut.

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

**DEWAN PIMPINAN NASIONAL
MASYARAKAT PROFESI PENILAI INDONESIA**



Ditandatangani secara elektronik

Ir. Nirwan Lioga, MAPPI (Cert.)
Sekretaris Umum : S-00203



Ditandatangani secara elektronik

Ir. Muhammad A. Muttaqin, M.Sc., MAPPI (Cert.)
Ketua Umum : S-01094

PENILAIAN ASET MILIK PEMERINTAH DAERAH

USWATUN KHASANAHA Dra. MSI. MAPPI (Cert)

08121596086

uswatunkh@gmail.com

Penilai ?

- Peraturan Menteri Keuangan (PMK) RI No. 125/PMK.01/2008 dan telah di revisi dalam PMK 101 tahun 2014 maupun PMK 56 tahun 2017, PMK 228 th 2019:
 - **Penilai Publik**, seseorang yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan untuk memberikan jasa sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan atau Penilai eksternal sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Keuangan di bidang Kekayaan Negara dan Lelang.
 - Penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu obyek penilaian sesuai SPI
 - Penilai adalah seseorang yang memiliki kompetensi dalam melakukan kegiatan penilaian, sekurang-kurangnya telah lulus Pendidikan awal penilaian
- Jenjang Penilai di Asosiasi
 - Anggota P : sudah lulus PDP1, PDP2 dan PDS
 - Anggota T : sudah lulus PLP 1, PLP 2 dan PLS
 - Anggota S : sudah lulus USP tertulis dan USP Lisan
- Penilai Properti Sederhana : memiliki pengalaman kerja di bidang penilaian property sederhana dalam 2 tahun terakhir dan diantaranya paling sedikit 600 jam kerja sebagai penilai dalam penugasan penilaian
- Penilaian Publik : memiliki pengalaman kerja dalam 3 tahun terakhir di bidang penilaian sesuai dengan klasifikasi permohonan izin, diantaranya paling sedikit 1000 jam kerja sebagai penilai dalam penugasan penilaian yang meliputi paling sedikit 200 jam kerja sebagai penyelia atau setara

KJPP

- Kantor Jasa Penilai Publik yang selanjutnya disingkat KJPP adalah badan usaha yang telah mendapat izin Menteri sebagai wadah bagi Penilai Publik dalam memberikan jasanya
- Cabang KJPP adalah kantor yang dibuka oleh KJPP yang telah mendapat izin pembukaan cabang KJPP dari Menteri

Ketentuan tentang KJPP di PMK 228 th 2019

- Pasal 7 ayat 6 Penilai Publik dalam memberikan jasa penilai wajib melalui KJPP
- Pasal 7 ayat 7 Penilai Publik dalam memberikan jasa penilaian wajib memiliki kertas kerja
- Syarat pendirian KJPP :
 - Pemimpin rekan harus Penilai Publik
 - Domisili pemimpina sesuai domisili KJPP
 - ,mempunyai paling sedikit 3 orang pegawai tetap :
 - 1 orang S1
 - 2 orng minimal D3
 - 2 diantaranya merupakan penilai yang terdaftar dalam register
 - memiliki bukti kepemilikan or sewa kantor dan NPWP
 - Memiliki data dan dokumen mutu, dll
- Ijin pembukaan Cabang KJPP:
 - iMemiliki izin usaha KJPP
 - Pemimpin cabang merupakan penilai public
 - Domisili pemimpin cabang sama dengan domisili KJPP
 - Memiliki 3 prang pegawai tetap meliputi:
 - 1. 1 S1
 - 2. 2 org minimal D3
 - 2 dianatranya merupakan penilai beregister
 - Memiliki bukti kepemilikann or sewa ruang kator
 - Memiliki data, dll

KJPP dapat berbentuk badan usaha:

- Kantor Jasa Penilai Publik dapat berbentuk badan usaha :
 - 1. Perseorangan;
 - 2. Persekutuan Perdata; atau
 - 3. Firma.
- KJPP yang dipimpin oleh Penilai Publik dengan klasifikasi bidang jasa Penilaian Personal Properti, Penilaian Properti, dan/atau Penilaian Bisnis dapat dibuka dan memberikan jasa di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia.
- KJPP yang dipimpin oleh Penilai Publik dengan klasifikasi bidang jasa Penilaian Properti Sederhana wajib:
 - a. dibuka di luar wilayah Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi; dan
 - b. memberikan jasa Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) terhadap objek Penilaian yang berlokasi di wilayah Domisili KJPP.
- KJPP dalam memberikan jasa Penilaian wajib sesuai dengan klasifikasi izin Penilai Publik
- KJPP yang dalam memberikan jasa Penilaian melanggar ketentuan dikenai sanksi administratif berupa pembekuan izin selama 3 (tiga) bulan.

Asosiasi Profesi & Regulasi Penilai

- PMK RI No. 125/PMK.01/2008 dan di revisi menjadi PMK 101 tahun 2017 maupun PMK 56 tahun 2017 tentang Penilai Publik
 - Asosiasi Penilai yang diakui Pemerintah adalah Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI)
 - Kewajiban MAPPI :
 - Ujian Sertifikasi Penilai (USP)
 - Penyusun dan menetapkan SPI dan KEPI
 - Penyelenggara PPL
- Struktur Organisasi MAPPI:
 - DPN: Dewan pimpinan Nasional
 - DP: Dewan Penilai
 - DPK: dewan Pengawas Keuangan
 - DPD: Dewan Pengurus Daerah
- Dewan Pimpinan Nasional yang selanjutnya disebut DPN adalah badan organisasi yang merupakan Jabatan Eksekutif dan rencana strategis organisasi, menetapkan dan melaksanakan sesuai dengan tugas dan kewenangannya. kebijakan
- Dewan Pengurus Daerah yang selanjutnya disebut DPD adalah badan organisasi yang berfungsi mengembangkan dan profesi penilai didaerah sesuai dengan tugas dan kewenangannya. membina
- Dewan Penilai yang selanjutnya disebut DP adalah badan organisasi tingkat nasional yang memberikan fungsi perlindungan, menerima pengaduan dan melakukan pemeriksaan dalam bentuk Majelis Peradilan Profesi yang terkait dengan dugaan pelanggaran KEPI dan SPI yang dilakuk
- Dewan Pengawas Keuangan yang selanjutnya disebut DPK adalah badan organisasi yang berfungsi mengawasi dan verifikasi keuangan organisasi berdasarkan prosedur standar operasional dan Rencana Anggaran Pendapatan dan Belanja Organisasi (RAPBO) sesuai dengan tingkat kebutuhan dan aktivitas organisasi. melakukan
- Regulasi tentang penilai publik
 - Di revisi menjadi PMK 101 tahun 2014 tentang Penilai Publik
 - Di revisi menjadi PMK 56 tahun 2017 tentang Perubahan PMK 101 tahun 2014 tentang Penilai Publik
 - Perizinan (Psl 3, PMK 125/2008) : tentang Penilai Publik
 - PMK 228 th 2019 tentang Penilai Publik

Jenis Ijin Penilai Publik

- a. Penilaian Properti Sederhana;
- b. Penilaian Properti;
- c. Penilaian Bisnis; dan
- d. Penilaian Personal Properti.

Bidang jasa Penilaian Properti Sederhana :

- tanah kosong untuk permukiman paling luas 5.000 (lima ribu) meter persegi yang diperuntukkan untuk 1 (satu) unit rumah tinggal;
- 1 (satu) unit apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios;
- peralatan dan perlengkapan bangunan yang merupakan bagian yang terikat pada apartemen, rumah tinggal, rumah toko, rumah kantor, atau kios;
- 1 (satu) unit mesin individual yang digunakan pada rumah tinggal, rumah toko, atau rumah kantor, termasuk pembangkit tenaga listrik (*genset*) dan pompa air; dan
- 1 (satu) unit alat transportasi dengan klasifikasi mobil penumpang, mobil beban, dan sepeda motor, yang bukan merupakan suatu armada angkutan.

Bidang jasa Penilaian Properti meliputi :

- a. Tanah dan bangunan beserta kelengkapan , serta pengembangan lainnya atas tanah
- b. Instalasi dan peralatan yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi
- c. Alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor dan peralatan militer
- d. Pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan kehutanan
- e. Pertambangan

Bidang jasa Penilaian Bisnis meliputi :

- a. Entitas bisnis
- b. Penyertaan
- c. Surat berharga termasuk derivasinya
- d. Hak dan kewajiban perusahaan
- e. Aktiva tidak berwujud
- f. Kerugian ekonomis yang diakibatkan oleh suatu kegiatan atau peristiwa tertentu (*economic damage*) untuk mendukung berbagai tindakan korporasi atau atas transaksi material
- g. Opini kewajaran
- h. instrumen keuangan.

Bidang jasa Penilaian Personal Properti meliputi :

- pabrik termasuk instalasinya yang merupakan satu kesatuan;
- mesin dan peralatan termasuk instalasinya yang dirangkai dalam satu kesatuan dan/atau berdiri sendiri yang digunakan dalam proses produksi;
- alat transportasi, alat berat, alat komunikasi, alat kesehatan, alat laboratorium dan utilitas, peralatan dan perabotan kantor, dan peralatan militer; dan
- perangkat telekomunikasi termasuk peralatan pemancar dan penerima jaringan, satelit, dan stasiun bumi.

Bidang jasa lainnya yang terkait meliputi :

- a. Konsultasi pengembangan properti
- b. Desaian sistem informasi aset
- c. Pengelolaan properti
- d. Studi kelayakan usaha
- e. Jasa agen properti
- f. Pengawasan pembiayaan proyek
- g. studi penentuan sisa umur ekonomi;
- h. studi penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*); dan
- i. studi optimalisasi aset.

Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)

KEPI dan SPI

- **Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI)**

- KEPI merupakan landasan moral bagi anggota dan alat kelengkapan organisasi dalam menjalankan fungsi profesi dan fungsi-fungsi lain yang berhubungan kepada profesi didalam MAPPI.
- KEPI merupakan mandatori dan mengikat bagi semua anggota MAPPI.
- KEPI ditetapkan oleh DPN.

- **Standar Penilaian Indonesia (SPI)**

- SPI merupakan panduan praktik bagi anggota MAPPI di Indonesia.
- SPI merupakan mandatori dan mengikat bagi semua anggota MAPPI dalam berpraktik.
- SPI ditetapkan oleh DPN.

1. Pendahuluan

Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) merupakan landasan yang paling mendasar dalam pelaksanaan Standar Penilaian Indonesia (SPI) agar seluruh hasil pekerjaan Penilaian dapat memenuhi persyaratan yang ditetapkan dengan cara yang jujur dan kompeten secara profesional, bebas dari kecurigaan adanya kepentingan pribadi, untuk menghasilkan laporan yang jelas, tidak menyesatkan dan mengungkapkan semua hal yang penting untuk pemahaman Penilaian secara tepat.

2. Ruang Lingkup

KEPI mengatur agar Penilai dalam menjalankan tugasnya selalu mematuhi Etik dan Kompetensi, agar hasil pekerjaan Penilaian dapat dipertanggungjawabkan kepada pemberi tugas, masyarakat, profesi dan asosiasi Penilai.

KEPI ini bersifat mengikat dan wajib untuk diterapkan oleh seluruh Penilai dan dimaksudkan sebagai dasar aturan-aturan dari asosiasi atau organisasi yang mengatur kegiatan-kegiatan para Penilai.

Prinsip Dasar Etik terdiri dari lima prinsip yaitu :

- a. **Integritas:** memiliki kejujuran dan dapat dipercaya dalam hubungan profesional dan bisnis, serta menjunjung tinggi kebenaran dan bersikap adil.
- b. **Objektivitas:** menghindari benturan kepentingan, atau tidak dipengaruhi atau tidak memihak dalam pertimbangan profesional atau bisnis.
- c. **Kompetensi:** menjaga pengetahuan dan keterampilan profesional yang dibutuhkan untuk memastikan bahwa hasil Penilaian telah dibuat berdasarkan pada perkembangan terakhir dari praktek dan teknik Penilaian serta peraturan perundang-undangan.
- a. **Kerahasiaan:** menjaga kerahasiaan informasi yang diperoleh dalam hubungan profesional dan bisnis, serta tidak mengungkapkan informasi tersebut kepada pihak ketiga tanpa ijin, maupun untuk digunakan sebagai informasi untuk keuntungan pribadi Penilai atau pihak ketiga (kecuali diatur lain sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan yang berlaku).
- b. **Perilaku Profesional:** melaksanakan pekerjaan sesuai dengan lingkup penugasan yang telah disepakati didalam kontrak, dan mengacu pada SPI. Selalu bertindak demi kepentingan publik dan menghindari tindakan yang mendiskreditkan profesi.

PERAN PENILAI DALAM PENGELOLAAN BMD

BMD dan PAD

- 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*)

rior.

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;

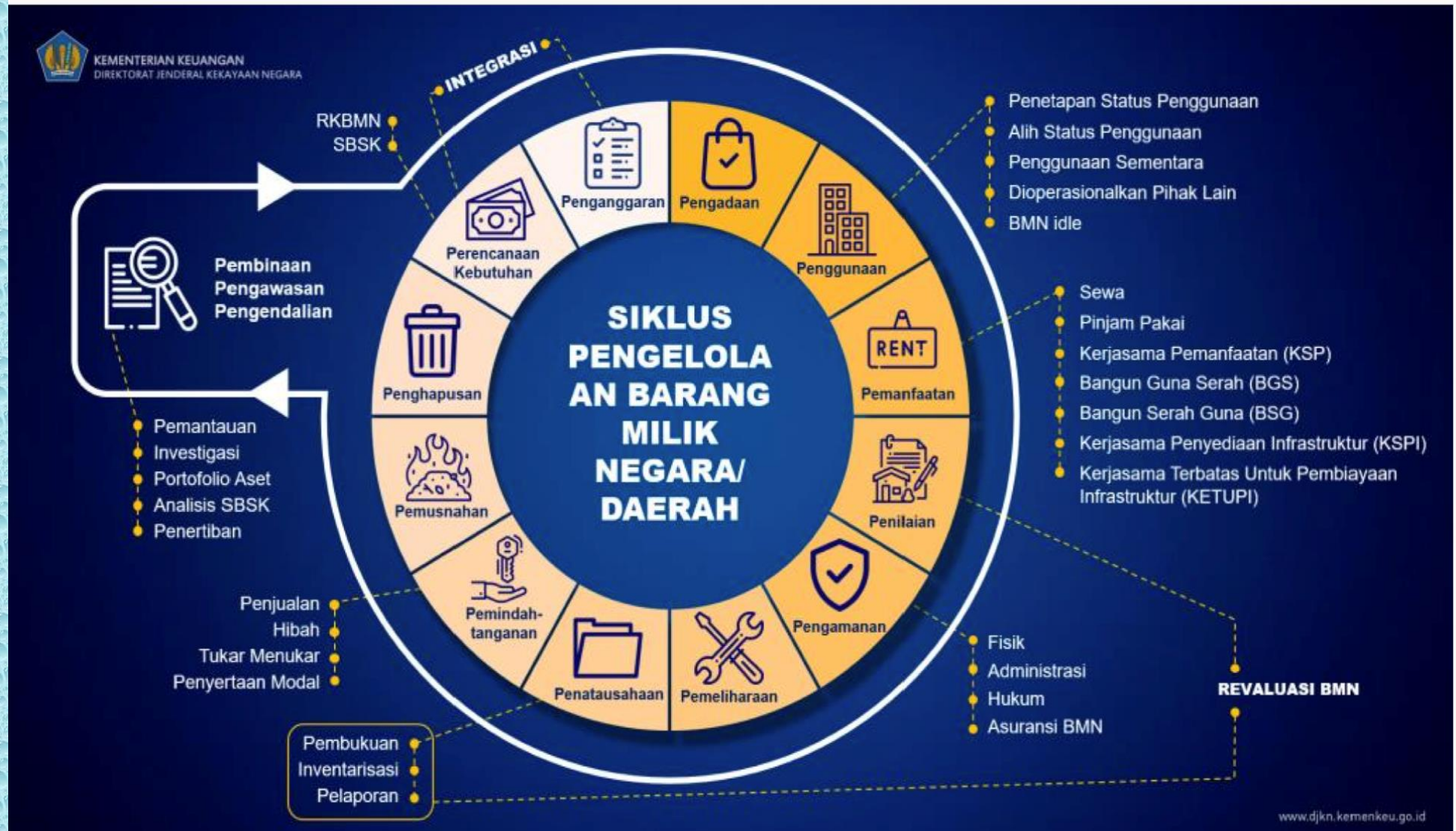
Regulasi Pengelolaan BMN/D dari masa ke masa

	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

	PP 28 th 2020		Permendagri 19 th 2016
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
- 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.

- 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
 - Mudahnnya 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.
 - 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 (L_t); dan
 - 3. Nilai tanah (N_t).
 - 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 Pemanafaatan 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.

Contoh 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	50%						
	Koperasi sekunder PNS	75%						
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

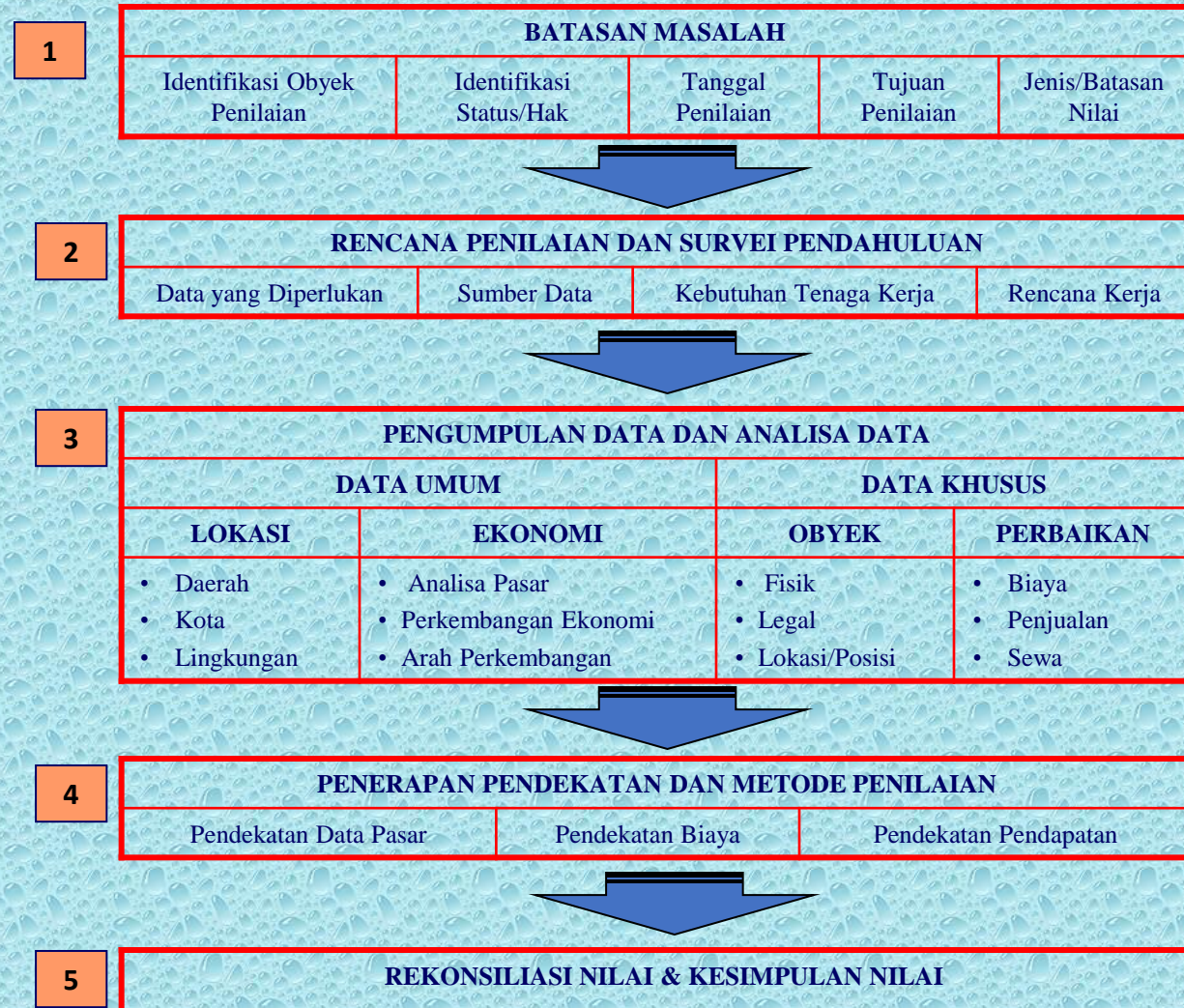
- Tujuan dari Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk kepentingan **pelayanan umum** dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi; Namun tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.
- 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.

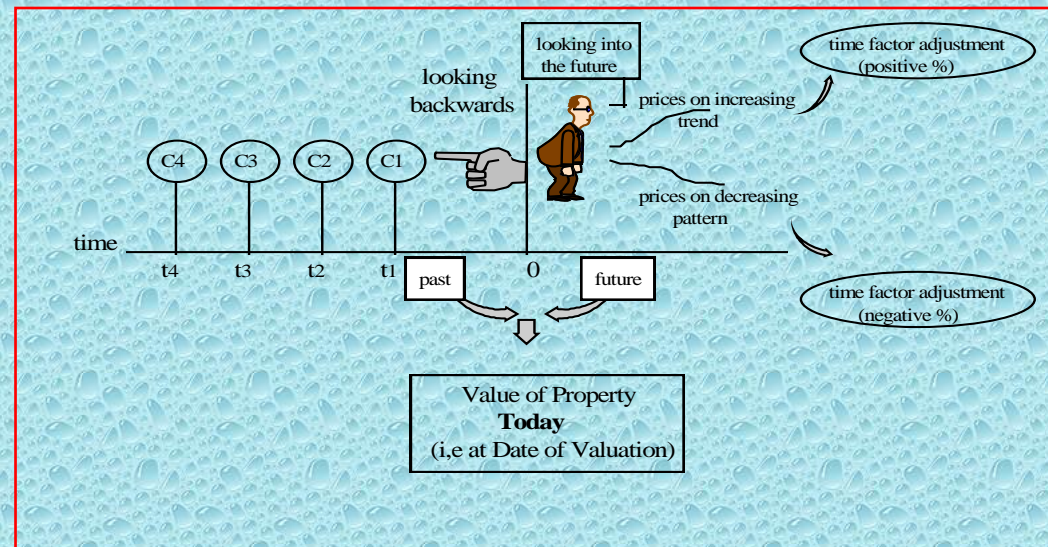
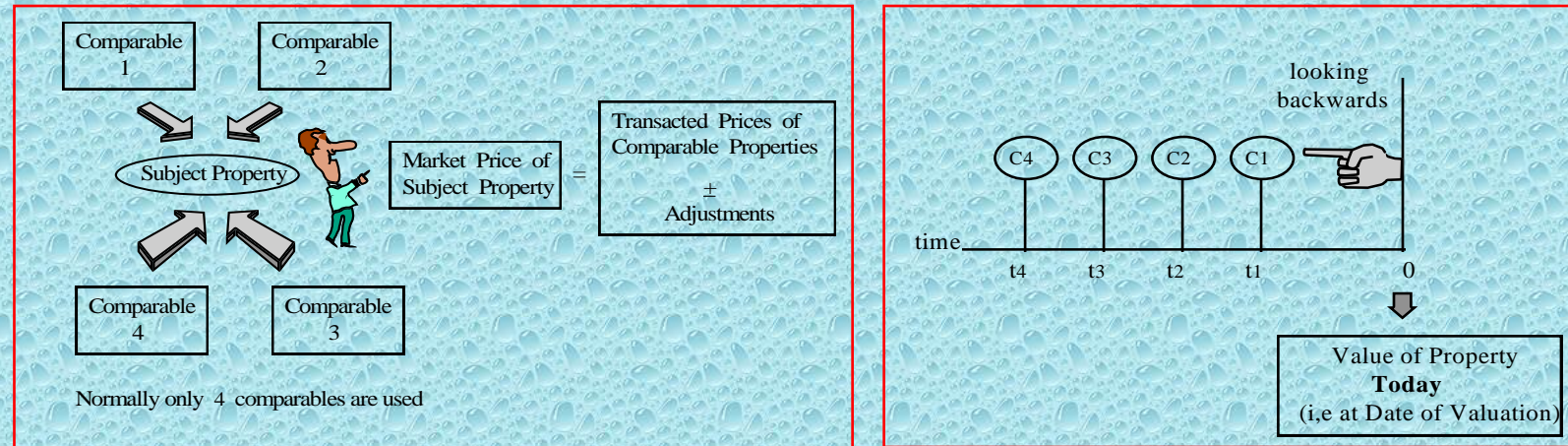
Faktor yang mempengaruhi nilai
dan metode penilaian

Langkah-langkah Dalam Proses Penilaian

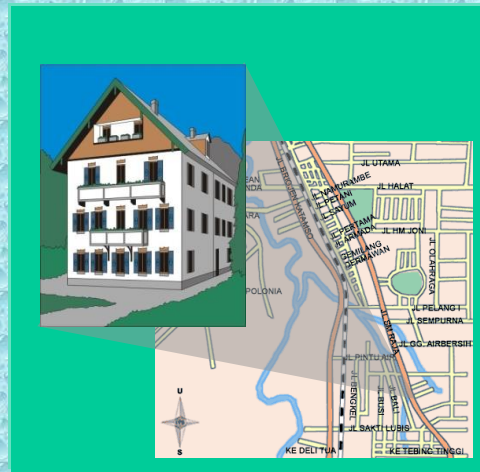


1. Pendekatan Data Pasar

Nilai = comparison +/- adjustment



2. Pendekatan Biaya



Value of Property

=



Value of Land

+

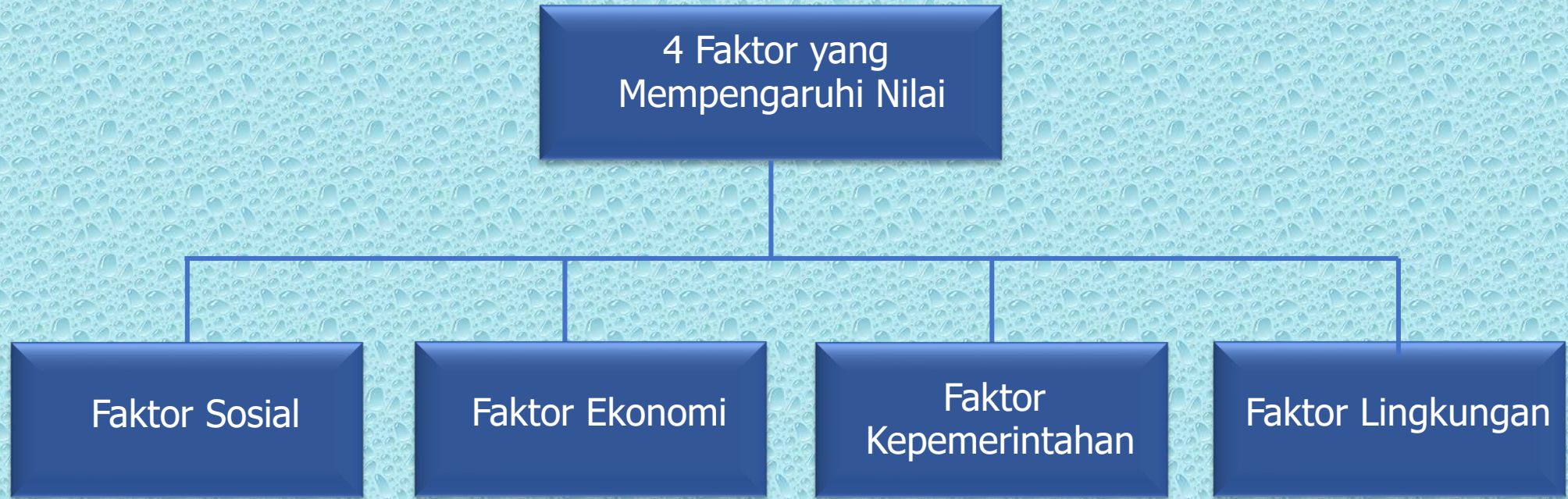


Cost of Building New
Depreciation (Physical,
Functional and Economical)

3. Pendekatan Pendapatan

- ❖ *GROSS INCOME MULTIPLIER (GIM)*
- ❖ *INCOME CAPITALIZATION*
- ❖ *DISCOUNTED CASH FLOW*
- ❖ *LAND RESIDUAL TECHNIQUE*

Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Nilai



Faktor Sosial, Ekonomi, Kebijakan Pemerintah dan Lingkungan memberikan pengaruh terhadap nilai properti dalam suatu wilayah dimana properti itu berada.

Oleh karena itu, untuk kepentingan analisis, penilai harus dapat menggambarkan batas-batas dari area yang terpengaruh oleh faktor-faktor tersebut.

Pengaruh Nilai di Pasar Properti

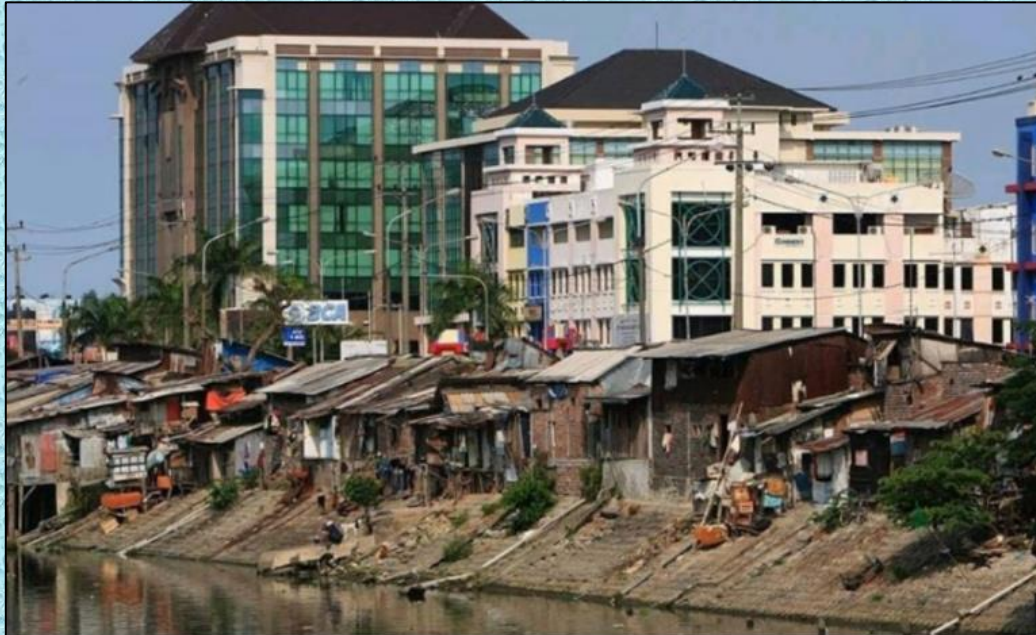
Faktor Sosial

Faktor sosial yang dapat mempengaruhi nilai dapat terkait dengan karakteristik populasi. Pada analisis market area, karakteristik demografi yang relevan dapat meliputi:

- Kepadatan penduduk, yang sangat penting di kawasan pusat bisnis dan lingkungan apartemen
- Karakteristik pendidikan dan kategori pekerjaan, yang khususnya penting di kawasan industri
- Tingkat usia, sangat penting di lingkungan perumahan. Ukuran rumah tangga
- Biaya hidup
- Tingkat pekerjaan dan jenis pengangguran
- Tingkat kejahatan pada suatu kawasan

Pengaruh Nilai di Pasar Properti

Faktor Sosial



Permukiman Liar Sempadan Kali Jagir, 2008

Munculnya rumah liar yang membuat image kawasan menjadi kumuh

Sumber: <https://www.kompasiana.com/>

Jalan KH Z Mustofa, Kota Tasikmalaya



Kawasan Pertokoan yang dekat dengan kawasan Hunian padat penduduk sehingga membuat kawasan pertokoan ramai dikunjungi

Sumber: <https://news.republika.co.id/>

Pengaruh Nilai di Pasar Properti

Faktor Ekonomi

Untuk menentukan pengaruh faktor ekonomi pada nilai properti, seorang penilai menganalisis Hubungan penawaran dan permintaan saat ini, serta adanya kemungkinan penawaran dan permintaan di masa depan. Serta bagaimana pertimbangan ekonomi dari pelaku pasar untuk memenuhi keinginan dan kebutuhannya sesuai tingkat kemampuan daya belinya.

- Rata-rata tingkat pendapatan rumah tangga
- Pendapatan perkapita
- Distribusi pendapatan bagi rumah tangga
- Tingkat suku bunga

Yang mempengaruhi tingkat permintaan (demand)

- Jumlah pembangunan dan konstruksi
- Jumlah tanah yang tersedia
- Biaya perijinan
- Pajak

Yang mempengaruhi tingkat penawaran (supply)

Pengaruh Nilai di Pasar Properti

Faktor Kepemerintahan

Faktor pemerintahan yang menjadi pertimbangan oleh penilai adalah terkait dengan undang-undang, peraturan atau pajak properti yang dikeluarkan oleh pemerintah yang dapat mempengaruhi pasar properti.

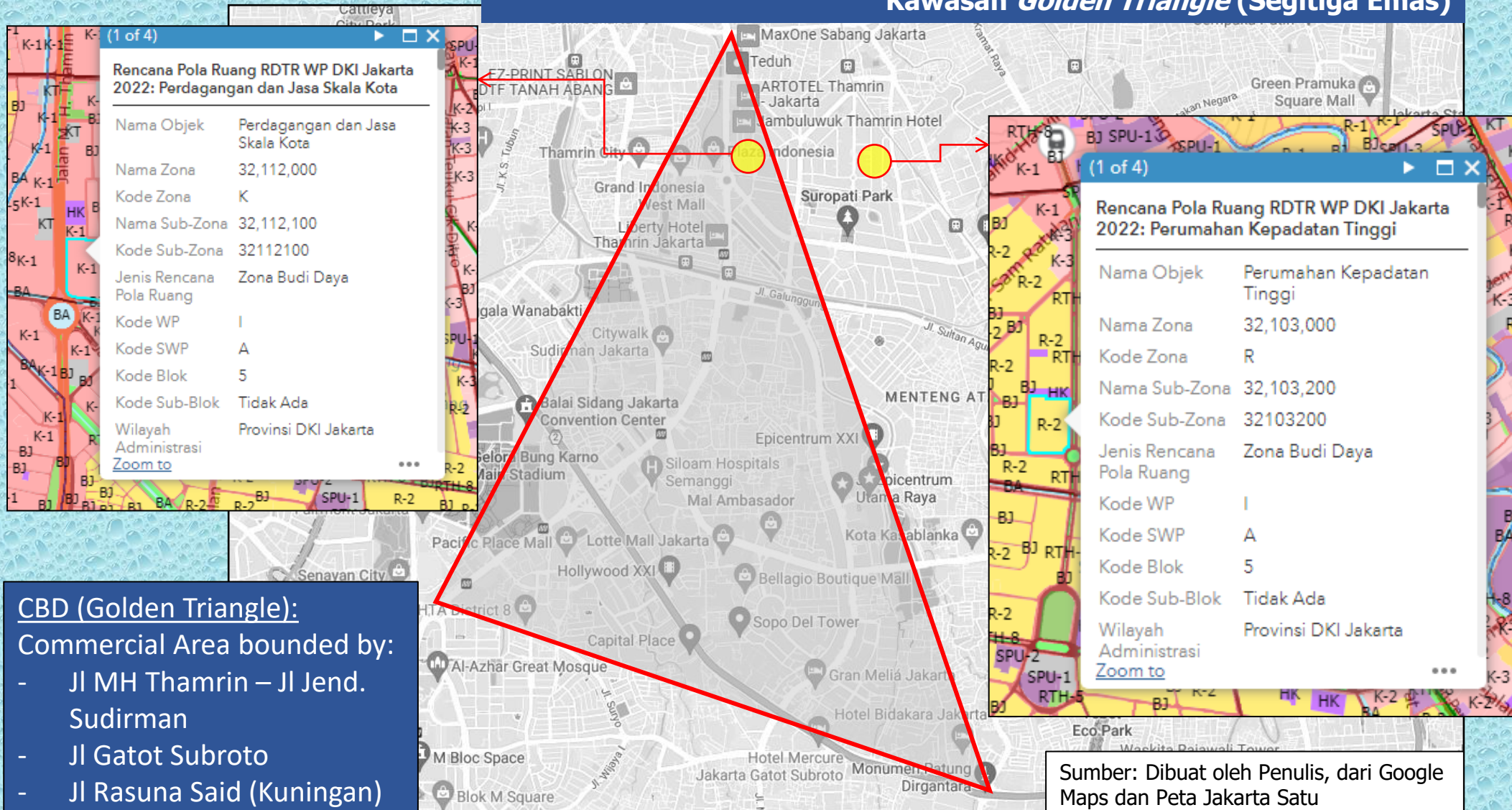
Beberapa faktor pemerintahan yang dipertimbangkan penilai dalam analisis market area adalah sebagai berikut:

- Beban pajak properti
- Peraturan pemerintah terkait penggunaan tanah (zoning), dan pembatasan bangunan
- Kualitas pelayanan publik seperti pemadam kebakaran, rumah sakit, sekolah dan kantor pemerintahan yang berhubungan dengan pelayanan
- Peraturan lingkungan

Pengaruh Nilai di Pasar Properti

Faktor Kepemerintahan

Perbedaan Zonasi antara *Golden Triangle* (Segitiga Emas) dan Bukan Kawasan *Golden Triangle* (Segitiga Emas)



Pengaruh Nilai di Pasar Properti

Faktor Kepemerintahan

Peraturan Lingkungan

Diterapkannya Kawasan Pembatasan
Lalu Lintas Ganjil Genap



Sumber: <https://www.suara.com/>

Peraturan Berupa Larangan Menggunakan
Rumah Sebagai Tempat Usaha



Sumber: <https://metro.tempo.co/>

PENILAI TERINTEGRASI

Pengaruh Nilai di Pasar Properti

Faktor Lingkungan

Pengaruh lingkungan dalam penilaian properti terkait dengan lokasi.

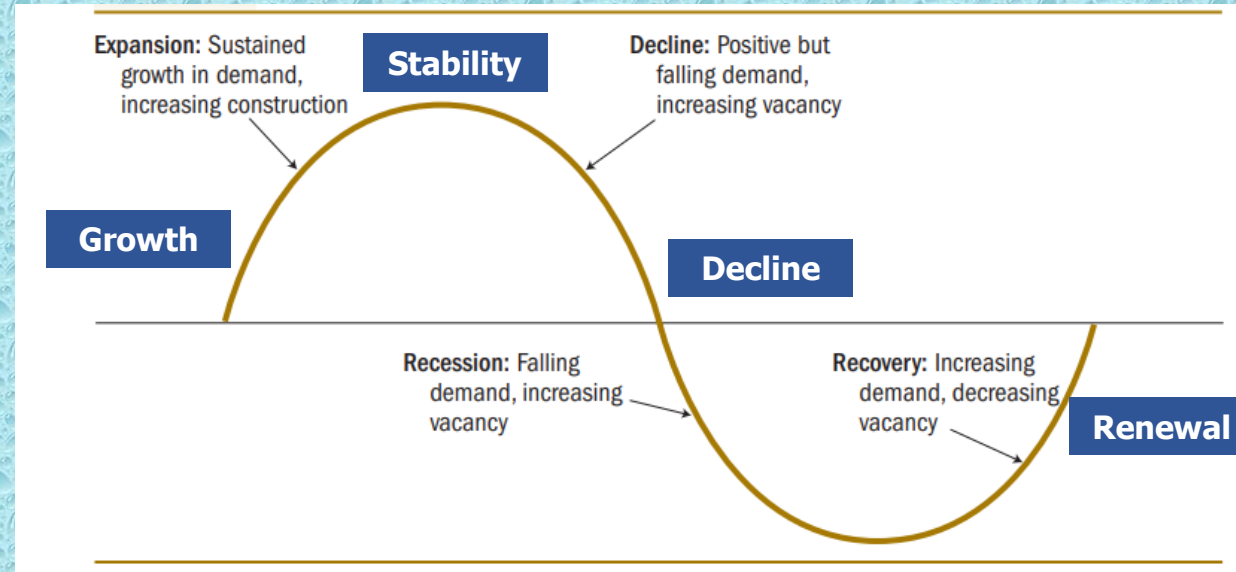
Lokasi mempertimbangkan hubungan antara properti dengan lingkungan sekitar dan faktor-faktor lain yang dapat mempengaruhi orang dari luar untuk datang ke dalam lingkungan tersebut atau pergi dari lingkungan tersebut.

Faktor lingkungan yang berpengaruh terhadap lokasi dari properti dapat terdiri dari faktor alami atau faktor buatan manusia, diantaranya sebagai berikut:

- Faktor topografi
- Faktor lingkungan yang penting bagi habitat satwa liar
- Adanya ruang terbuka hijau
- Gangguan yang berasal dari pengembangan sekitar seperti dari pabrik, pusat perbelanjaan, sekolah – misal: sampah, limbah, polusi udara, polusi suara, kabut asap, kemacetan
- Kecukupan utilitas publik seperti air, listrik, infrastruktur
- Arus lalu lintas dan pola lalu lintas
- Akses ke transportasi umum
- Perawatan dan pemeliharaan properti
- Kemungkinan terjadinya banjir

Siklus Hidup Pasar Real Estate

Real Estate Cycle



Sumber: The Appraisal Institute
14 th edition, p. 135

Growth

A period during which there are gains in public favor and acceptance

Demand increases

The growth stage generally short

Stability

Period of equilibrium without marked gains or losses

No real obvious change

Many people are long-term residents and fewer people move into the neighborhood

Declining

A period of diminishing demand and acceptance

Neighborhood can no longer compete with other nearby neighborhoods

Houses become functionally inadequate and lose market appeal

Renewal

A period of rejuvenation and rebirth of market demand

Kendala-kendala dalam KSP dan BGS

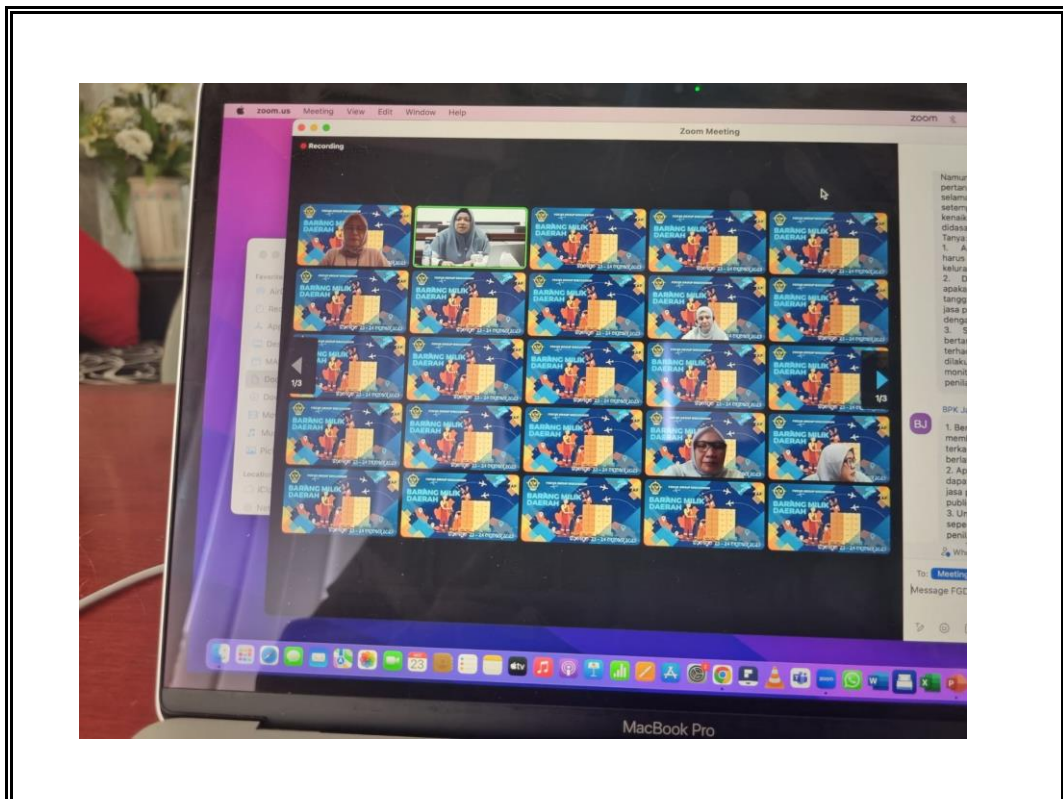
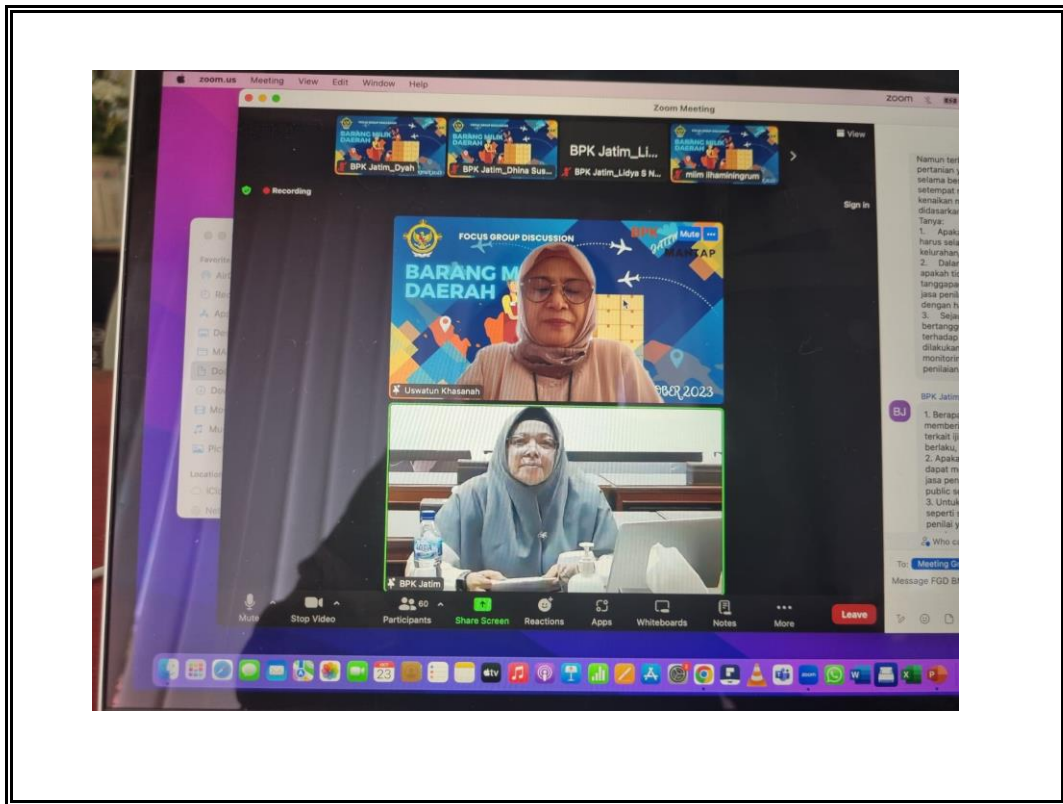
KSP, BGS dan Permasalahannya				
PP 28 th 2020 ttg pengelolaan BMN/D dan Permendagri 19 th 2016 pengelolaan BMD			PP 18 th 2021 HPL, Hak atas tanah dan Satuan Rumah Susun	
No	Keterangan	KSP	BGS/BSG	
1	Obyek pemanfaatan	Tanah dan bangunan Selain tanah dan/atau bangunan	Tanah	
2	Jenis pengembangan aset	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.

Terimakasih

Dokumentasi Kegiatan



Dokumentasi Kegiatan

