

**LAPORAN PENGABDIAN MASYARAKAT
PENGELOLAAN 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 : Pengelolaan Barang Milik Daerah
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 : Selasa
b. Tanggal : 24 Oktober 2023
c. Pukul : 10:00 – 12:00 WIB
d. Tempat : Hotel Grand Palace, Jalan Mangkuyudan No. 37
Mantrijeron, Yogyakarta.
e. Jumlah Peserta : 45 orang

4. Biaya
a. Sumber dana : DPKAD Kab. Cirebon Rp6.000.000,00,-

Yogyakarta, 31 Oktober 2023

Mengetahui
Kaprosdi Ekonomi Pembangunan

Pelaksana

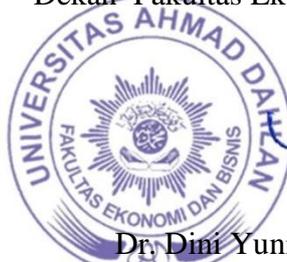


Rifki Khoirudin, S.E., M.Ec.Dev. MAPPI (Cert.)
NIPM. 198404042014091110987592



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

Mengetahui/Menyetujui
Dekan Fakultas Ekonomi & Bisnis



Dr. Dini Yuniarti, MSi
NIPM. 197006201996010110784345

KATA PENGANTAR

Barang milik daerah, juga dikenal sebagai barang milik pemerintah daerah atau BMDD, adalah jenis aset atau properti yang dimiliki dan dikelola oleh pemerintah daerah atau entitas pemerintahan setempat. Barang milik daerah ini meliputi berbagai jenis properti dan aset yang digunakan untuk menyediakan layanan publik, menjalankan fungsi pemerintah, atau mendukung kegiatan pemerintahan dan pembangunan di tingkat daerah.

Barang milik daerah (BMDD) di Indonesia mencakup berbagai jenis aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah, baik tingkat provinsi, kabupaten, maupun kota. Ini termasuk lahan dan bangunan seperti gedung pemerintah, sekolah, rumah sakit, pasar tradisional, serta fasilitas umum seperti jalan, jembatan, dan infrastruktur transportasi. Kendaraan dinas seperti mobil patroli, truk sampah, dan ambulans juga merupakan bagian dari BMDD. Selain itu, barang milik daerah juga mencakup peralatan teknis, fasilitas air bersih, dan perlengkapan kantor pemerintah daerah, termasuk komputer dan peralatan perkantoran.

Pengelolaan BMDD di Indonesia adalah tugas pemerintah daerah yang bertanggung jawab untuk menjaga, memelihara, dan mengoptimalkan penggunaan aset-aset ini. Hal ini melibatkan perencanaan yang cermat, pemeliharaan berkala, serta pencatatan dan pelaporan yang akurat terkait dengan aset-aset tersebut. Tujuan utama pengelolaan BMDD adalah memastikan pelayanan publik yang efisien, mendukung pembangunan daerah, dan menjaga kepentingan masyarakat. Selain itu, pengelolaan BMDD yang baik juga mencakup pemantauan dan audit untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas dalam penggunaan aset-aset publik ini, serta untuk mencegah penyalahgunaan dan tindakan korupsi.

Yogyakarta, 31 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 Penerimaan	
- Surat Tugas dari Fakultas Ekonomi & Bisnis	
- Surat Ucapan Terima Kasih	
- Dokumentasi	
- Materi Pelatihan	

A. PENDAHULUAN

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.

Pengelolaan aset milik daerah adalah suatu aspek penting dalam administrasi pemerintahan daerah. Hal ini penting karena memiliki dampak yang signifikan pada efisiensi, transparansi, akuntabilitas, dan pembangunan berkelanjutan di tingkat lokal. Berikut beberapa alasan mengapa pengelolaan aset milik daerah sangat penting: Pemberian Pelayanan Publik: Aset milik daerah seringkali digunakan untuk memberikan pelayanan publik seperti pendidikan, kesehatan, infrastruktur, dan layanan sosial. Dengan mengelola aset ini dengan baik, pemerintah daerah dapat memastikan bahwa pelayanan tersebut tersedia secara efisien dan berkualitas bagi penduduk setempat.

Pengelolaan Keuangan Daerah: Aset daerah adalah bagian dari kekayaan daerah. Dalam hal ini, pengelolaan aset yang baik dapat membantu pemerintah daerah mengoptimalkan pendapatan dan mengurangi beban keuangan yang tidak perlu. Hal ini dapat berkontribusi pada stabilitas keuangan daerah. Pengembangan Infrastruktur: Aset daerah seringkali termasuk dalam infrastruktur kunci seperti jalan, jembatan, air bersih, dan lainnya. Pengelolaan yang baik akan mendukung pengembangan dan pemeliharaan infrastruktur, yang pada gilirannya akan mendukung pertumbuhan ekonomi dan kualitas hidup masyarakat.

Transparansi dan Akuntabilitas: Pengelolaan aset yang transparan dan akuntabel dapat mencegah korupsi dan penyalahgunaan dana publik. Hal ini penting untuk membangun kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah daerah. Pembangunan Berkelanjutan: Pengelolaan aset milik daerah yang berkelanjutan akan mempertimbangkan dampak lingkungan, sosial, dan ekonomi jangka panjang. Ini dapat membantu daerah mencapai tujuan pembangunan berkelanjutan dan menjaga sumber daya alam. Penilaian Aset: Aset milik daerah, seperti properti dan fasilitas, memiliki nilai yang dapat digunakan sebagai jaminan untuk pinjaman atau sebagai sumber pendapatan. Pengelolaan yang baik dapat meningkatkan nilai aset ini dan meningkatkan potensi keuangan daerah.

B. TUJUAN KEGIATAN

Maksud dari kegiatan ini adalah untuk memberikan pemahaman kepada Peserta tentang bagaimana Pengelolaan Barang Milik Daerah.

C. PELAKSANAAN KEGIATAN

Kegiatan pelatihan tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah ini dilaksanakan dengan metode ceramah dan diskusi.

D. PESERTA KEGIATAN

Peserta acara tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah ini adalah dari Badan Pengelolaan Aset dan Keuangan Daerah Kabupaten Cirebon.

E. WAKTU KEGIATAN

Kegiatan ini dilaksanakan pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 24 Oktober 2023

Pukul : 13:00 – 15:00 WIB.

Tempat : Hotel Grand Palace, Jalan Mangkuyudan No. 37 Mantrijeron, Yogyakarta.

F. PENGELUARAN

Pengeluaran kegiatan ini adalah sebesar Rp6.000.000,-

G. PENUTUP

Kegiatan tentang Pengelolaan Barang Milik Daerah ini diharapkan dapat menambah wawasan bagi para peserta.

DAFTAR LAMPIRAN



UNIVERSITAS GADJAH MADA
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS

Jalan Sosio Humaniora, Bulaksumur, Yogyakarta 55281, Telp: +62 274 548510, +62 274 548508
Faks: +62 274 563212, Website: <http://www.feb.ugm.ac.id>, E-mail: dekan.feb@ugm.ac.id

No.: 1376/UN1/FEB.MEP/DL/2023

18 Oktober 2023

Lamp.: -

Hal: Narasumber Pembinaan Pengelola BMD

Yth. Dra. Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI (Cert)
Dosen Ekonomi Pembangunan FEB UAD

Dengan hormat,

Menindaklanjuti surat nomor: 800.2.41/1456/PBMD/2023 tanggal 17 Oktober 2023 perihal Permohonan Narasumber, dengan ini kami memohon Ibu Dra. Uswatun Khasanah, M.Si., MAPPI. (Cert) sebagai narasumber Pembinaan Pengelola Barang Milik Daerah pada Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Cirebon dengan topik Pengamanan dan Pemanfaatan BMD (Optimalisasi Aset) pada:

Hari, tanggal : Selasa, 24 Oktober 2023

Pukul : 13.00 – 15.00 WIB

Tempat : Grand Palace Hotel

Jalan Mangkuyudan No. 37 Mantrijeron, Yogyakarta

Demikian surat ini kami sampaikan, terima kasih atas perhatian dan kerja sama Ibu.

Ketua Program Studi,

Akhmad Akbar Susamto, M.Phil., Ph.D.
NIP. 198002022020121001

PROGRAM STUDI
MAGISTER EKONOMIKA PEMBANGUNAN

Accredited by:



Member of:



Alamat Korespondensi:

Jalan Teknik Utara 2,
Yogyakarta, 55281, Indonesia
Telp. : +62 (274) 555 917, 555 918
Faks. : +62 (274) 555 922
Email : sekretariat-mep.feb@ugm.ac.id
Website : <http://mep.feb.ugm.ac.id>



UNIVERSITAS AHMAD DAHLAN
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

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

SURAT TUGAS

Nomor: F5/274a/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 narasumber dalam kegiatan Pembinaan Pengelola Barang Milik Daerah "Pengamanan dan Pemanfaatan BMD (Optimalisasi Aset)" yang diselenggarakan oleh BKAD Kab. Cirebon pada 24 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 : 21 Oktober 2023

Dekan,




Dr. Dini Yuniarti, S.E., M.Si., CIQnR.
NIPM 19700620 199601 011 0784345



UNIVERSITAS GADJAH MADA
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS

SERTIFIKAT

Nomor : 10318/UN1/FEB/SETP/TR/2023

diberikan kepada :

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

sebagai pemateri

Pelatihan

PEMINDAHTANGANAN DAN PENGHAPUSAN BARANG MILIK DAERAH

yang diselenggarakan pada tanggal 18 s.d. 20 Oktober 2023
oleh Program Studi Magister Ekonomika Pembangunan
Fakultas Ekonomika dan Bisnis
Universitas Gadjah Mada

Dekan,



Prof. Dr. Didi Achjari., M.Com., Ak., C.A.

NIP 197101041994121001

Accredited by:



Member of:





Pengamanan & Pemanfaatan/Optimalisasi BMD

Uswatun Khasanah Dra MSI MAPPI (Cert)

uswatunkh@gmail.com

08121596086

PP 27 Th. 2014 di revisi menjadi PP 28 tahun 2020

1. Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran;
2. Pengadaan;
3. Penggunaan;
4. **Pemanfaatan;**
5. Pengamanan dan Pemeliharaan;
6. Penilaian;
7. Pemindahtanganan;
8. Pemusnahan;
9. Penghapusan;
10. Penatausahaan;
11. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Ruang Lingkup

Permendagri 19 tahun 2016

(belum ada revisi)

1. pejabat pengelola barang milik daerah;
2. perencanaan kebutuhan dan penganggaran;
3. pengadaan;
4. penggunaan;
5. pemanfaatan;
6. pengamanan dan pemeliharaan;
7. penilaian;
8. pemindahtanganan;
9. pemusnahan;
10. penghapusan;
11. penatausahaan;
12. pembinaan, pengawasan dan pengendalian;
13. pengelolaan barang milik daerah pada SKPD yang menggunakan pola pengelolaan keuangan Badan Layanan Umum Daerah:
14. barang milik daerah berupa rumah negara; dan
15. ganti rugi dan sanksi

PENGAMANAN BMD

- Pengamanan barang milik daerah meliputi:
 - pengamanan fisik;
 - pengamanan administrasi; dan
 - pengamanan hukum.
- Bukti kepemilikan barang milik daerah wajib disimpan dengan tertib dan aman dilakukan oleh Pengelola Barang
- Gubernur/Bupati/Walikota dapat menetapkan kebijakan asuransi atau pertanggungjawaban dalam rangka pengamanan barang milik daerah tertentu dengan mempertimbangkan kemampuan keuangan daerah.
- Tata Cara Pengamanan Tanah
 - memasang tanda letak tanah dengan membangun pagar batas;
 - memasang tanda kepemilikan tanah; dan
 - melakukan penjagaan.
- Pengamanan administrasi tanah dilakukan dengan:
 - menghimpun, mencatat, menyimpan, dan menatausahakan dokumen bukti kepemilikan tanah secara tertib dan aman.
 - melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
 - melengkapi bukti kepemilikan dan/atau menyimpan sertifikat tanah;
 - membuat kartu identitas barang;
 - melaksanakan inventarisasi/sensus barang milik daerah sekali dalam 5 (lima) tahun serta melaporkan hasilnya; dan
 - mencatat dalam Daftar Barang Pengelola/ Pengguna Barang/Kuasa Pengguna.
- Pengamanan hukum dilakukan terhadap:
 - tanah yang belum memiliki sertifikat; dan
 - tanah yang sudah memiliki sertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah.
- Pengamanan hukum dilakukan terhadap:
 - tanah yang belum memiliki sertifikat; dan
 - tanah yang sudah memiliki sertifikat namun belum atas nama pemerintah daerah.
- Pengamanan hukum terhadap tanah yang belum memiliki sertifikat dilakukan dengan cara:
 - antara lain berupa *Letter C*, akta jual beli, akte hibah, atau dokumen setara lainnya, apabila belum ada maka Pengelola Barang/Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang segera mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas nama pemerintah daerah kepada Badan Pertanahan Nasional/Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional setempat/Kantor Pertanahan setempat

ASET yang di miliki Pemerintah
(Pusat dan Daerah)

Aset tersebar dari Sabang sampai Merauke



Kasus Pemanfaatan Aset (Tempo, 16 September 2020)

- KPK menemukan sejumlah masalah dalam pengelolaan aset negara, seperti Gelora Bung Karno, Taman Mini Indonesia Indah (TMII) dan Kemayoran. Aset nasional di bawah Kementerian Sekretariat Negara itu dinilai belum secara optimal dikelola.
- “Aset-aset milik negara yang menjadi perhatian kami, yaitu aset Gelora Bung Karno, Kemayoran, dan Taman Mini Indonesia Indah,” ujar Kepala Satuan Tugas Koordinasi Pencegahan Wilayah II KPK Asep Rahmat Suwandha, lewat siaran pers KPK, Rabu, 16 September 2020.
- KPK menyatakan nilai tiga aset itu berjumlah Rp 571,5 triliun. Berdasarkan data yang dikumpulkan KPK, pemanfaatan aset GBK, Kemayoran, dan TMII, belum secara optimal menyumbang keuangan negara.
- Di GBK, KPK mengidentifikasi empat persoalan, yaitu :
 - Pertama: penetapan status tanah yang masih ganda dan penggunaan perjanjian bersama,
 - Kedua : aset dikuasai pihak lain tanpa perjanjian sehingga pihak tersebut belum membayar royalti dan hak guna bangunan.
 - Ketiga: terdapat aset yang proses kepemilikannya belum selesai.
 - Ke empat : aset komersial dengan kontribusi yang perlu ditinjau ulang.
- Salah satu aset komersial itu adalah Hotel Mulia milik Mulia Group. Mulia Group terafiliasi dengan terpidana kasus korupsi cessie Bank Bali, Djoko Tjandra.
- KPK telah membahas permasalahan [aset negara](#) ini dengan Kemensetneg dalam rapat yang dilakukan di Gedung Merah Putih, Jakarta Selatan pada 15 September 2020. Sebagai tindak lanjut dari pertemuan ini, KPK dan Kemensetneg akan mengadakan rapat secara terpisah bersama masing-masing pengguna barang milik negara tersebut.

Kasus Kepulauan WIDI

15 Desember 2022



- Beredar kabar bahwa lebih dari 100 pulau di Indonesia yang berada di Halmahera Timur akan dijual. Adapun alasannya adalah untuk konservasi lingkungan.
- Pihak yang akan menjual ratusan pulau itu adalah PT Leadership Islands Indonesia (PT LII). PT LII merupakan perusahaan yang diketahui memiliki hak untuk mengelola pulau-pulau di Kepulauan Widi yang akan dijual melalui lelang.
- Menteri Koordinator Bidang Politik, Hukum, dan Keamanan (Menko Polhukam) Mahfud Md mengumumkan pembatalan nota kesepakatan atau MoU Pemprov Maluku Utara dengan PT Leadership Island Indonesia (PT LII) terkait pengelolaan Kepulauan Widi untuk pembangunan wisata lingkungan.
- “Pemerintah membatalkan MoU “Kesalahan prosedur misalnya seharusnya MoU itu dibuat dengan atau atas izin menteri KKP, seharusnya tapi menteri KKP sampai saat ini tidak mengeluarkan selembar pun surat izin untuk itu,” ujarnya.
- “Kemudian di tengah objek MoU ada hutan seluas lebih dari 1.900 hektar dan itu sebenarnya tidak boleh,” jadi tidak ada pulau yang dijual.
- “Kemudian kami juga dengarkan dari Gubernur Maluku Utara, lalu kami dengarkan dari Bupati Halmahera selatan tadi datang sendiri dan PT LII itu yang melakukan MoU atau penyewaan Pulau Widi,” imbuhnya.
- dilansir dari laporan Guardian, Ada sekitar 100 pulau tropis di Kepulauan Widi, Maluku Utara yang bakal ditawarkan untuk dilelang mulai 8-14 Desember oleh rumah lelang Sotheby yang berbasis di New York.
- Kepada Bergelora.com di Jakarta dilaporkan, Sotheby belum menyebutkan harga awal yang diharapkan untuk pelelangan gugusan pulau Widi. Hanya, kemungkinan penawar diminta untuk memberikan deposit sebesar USD 100 ribu.
- Penawaran dibuka pada pukul 4 pagi waktu New York pada 8 Desember, dengan pemenang diminta untuk menginvestasikan jumlah yang besar ke dalam pengembangan Kepulauan Widi yang luasnya diyakini mencapai 10 ribu hektare. (Calvin G. Eben-Haezer)

Cerita di Balik Sengketa Hotel Sultan.

(CNBC Indonesia 2 October 2023 10:55)



- Polemik pengelolaan Hotel Sultan memasuki babak baru. PT Indobuildco milik Pontjo Sutowo selaku pengelola selama ini, menolak melakukan pengosongan hotel yang berada di Blok 15 kawasan Gelora Bung Karno (GBK), Jalan Gatot Subroto, Jakarta tersebut.
- Pengosongan hotel tersebut diketahui atas permintaan Pusat Pengelolaan Komplek Gelora Bung Karno (PPK GBK) di bawah Sekretariat Negara (Setneg) karena Hak Guna Bangunan (HGB) sudah habis pada Maret-April 2023. Namun, kuasa Hukum PT Indobuildco Yosef Benediktus Badeoda mengatakan kliennya menolak pengosongan Hotel Sultan karena tidak ada dasar putusan pengadilan ataupun penetapan eksekusi pengosongan.
- Ternyata kontroversi Hotel Sultan, dulu Hilton, yang berdiri di kawasan GBK tersebut telah lama terjadi, atau tepatnya sejak awal berdiri pada 1970-an.
- Pendirian Hotel Sultan bermula ketika mantan Gubernur DKI Jakarta, Ali Sadikin, ingin mendirikan hotel sebagai tempat tinggal tuan rumah konferensi pariwisata se-Asia Pasifik yang akan dihadiri sekitar 3.000 orang. Berdasarkan arsip *Gatra* (2005), ketika itu di Jakarta jumlah hotel berskala internasional masih sedikit. Alhasil, Ali pun mengajukan surat kepada Pertamina ihwal pembangunan hotel untuk menjamu para tamu pada 1971.
- Alasan Ali meminta Pertamina membangun hotel disebabkan karena pembangunan tersebut tidak boleh digarap pihak swasta. Selain itu, Ali juga ingin memanfaatkan Pertamina karena perusahaan minyak itu sedang berada di masa kejayaan dan banyak uang.
- Perlu diketahui, Pertamina di tahun 1970-an, sedang tertimpa 'durian runtuh' karena harga minyak dunia di pasar global meningkat pesat. Pertamina sebagai perusahaan pengekspor minyak Indonesia jelas mendapat uang melimpah.
- Singkat cerita, permintaan Ali itu kemudian disetujui oleh Direktur Utama Pertamina, Ibnu Sutowo (1968-1978). Dan pada 1973 Sutowo membangun hotel tersebut di kawasan Senayan di bawah bendera PT Indobuild Co.
- Awalnya Ali dan semua orang lain percaya bahwa PT Indobuild Co milik Pertamina. Namun, saat hotel tersebut telah berdiri pada 1976, Ali baru mengetahui bahwa PT Indobuild Co bukan anak perusahaan Pertamina, melainkan milik swasta.
- "Saya baru tahu Indobuild Co itu bukan Pertamina. Iya, saya tertipu," kata Ali Sadikin dalam persidangan, dikutip *Detik.com* (30/1/2007).
- **Lahan negara, dikelola swasta**
- Belakangan diketahui PT Indobuild Co sendiri adalah milik keluarga Ibnu Sutowo, tepatnya dikelola langsung oleh anaknya, Pontjo Sutowo. Dengan kata lain, hotel tersebut bukan menjadi milik negara, tetapi malah dikendalikan keluarga Sutowo.
- Seiring berjalannya waktu, pemerintah Orde Baru malah memperbolehkan pihak swasta dalam hal ini PT Indobuild Co mengelola hotel tersebut. Bahkan, perusahaan itu diberi Hak Guna Bangunan selama 30 tahun

- 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
- himbauan dari Menteri 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



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*)

PERMASALAHAN UMUM PENGELOLAAN ASET NEGARA (TERMASUK ASET BUMN/BUMD)

-  Ketidak jelasan status hukum
-  Tersebar lokasi dan hak penguasaannya
-  Belum ada upaya inventarisasi seluruh potensi aset
-  Pemanfaatan aset oleh pihak lain
-  Pengawasan yang lemah
-  Inefisiensi pengelolaan
-  Pemahaman administrasi yang masih minim
-  Beragam kepentingan dan distorsi lainnya
-  Mutasi SDM sehingga pengelola aset terus berganti

Pemanfaatan/Optimalisasi

- Pemanfaatan barang milik daerah dilaksanakan oleh:
 - Pengelola Barang dengan persetujuan Gubernur/ Bupati/Walikota, untuk barang milik daerah yang berada dalam penguasaan Pengelola Barang; dan
 - Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang, untuk barang milik daerah berupa sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan oleh Pengguna Barang, dan selain tanah dan/atau bangunan.
- berdasarkan pertimbangan teknis dengan memperhatikan kepentingan daerah dan kepentingan umum.
- Pemanfaatan barang milik daerah dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah.
- Pemanfaatan barang milik daerah dilakukan tanpa memerlukan persetujuan DPRD.
- Biaya pemeliharaan dan pengamanan barang milik daerah serta biaya pelaksanaan yang menjadi objek pemanfaatan dibebankan pada mitra pemanfaatan.

- Biaya persiapan pemanfaatan barang milik daerah sampai dengan penunjukkan mitra Pemanfaatan dibebankan pada APBD.
- Pendapatan daerah dari pemanfaatan barang milik daerah merupakan penerimaan daerah yang wajib disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Daerah.
- Pendapatan daerah dari pemanfaatan barang milik daerah dalam rangka penyelenggaraan pelayanan umum sesuai dengan tugas dan fungsi Badan Layanan Umum Daerah merupakan penerimaan daerah yang disetorkan seluruhnya ke rekening kas Badan Layanan Umum Daerah.
- Pendapatan daerah dari pemanfaatan barang milik daerah dalam rangka selain penyelenggaraan tugas dan fungsi Badan Layanan Umum Daerah merupakan penerimaan daerah yang disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Daerah.
- Barang milik daerah yang menjadi objek pemanfaatan **dilarang dijaminkan atau digadaikan.**
- Barang milik daerah yang merupakan objek retribusi daerah tidak dapat dikenakan sebagai objek pemanfaatan barang milik daerah.

Bentuk Pemanfaatan Barang milik daerah berupa:

- Sewa;
- Pinjam Pakai;
- KSP;
- BGS atau BSG; dan
- KSPI.

Obyek Pemanfaatan BMD

- Objek pemanfaatan barang milik daerah meliputi:
 - tanah dan/atau bangunan; dan
 - selain tanah dan/atau bangunan.
- Objek pemanfaatan barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya.
- Dalam hal objek pemanfaatan barang milik daerah berupa sebagian tanah dan/atau, luas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek pemanfaatan barang milik daerah adalah sebesar luas bagian tanah dan/atau bangunan yang dimanfaatkan.

Pemilihan Dan Penetapan Mitra Pemanfaatan Barang Milik Daerah

- Pemilihan mitra didasarkan pada prinsip-prinsip:
 - dilaksanakan secara terbuka;
 - sekurang-kurangnya diikuti oleh 3 (tiga) peserta;
 - memperoleh manfaat yang optimal bagi daerah;
 - dilaksanakan oleh panitia pemilihan yang memiliki integritas, handal dan kompeten;
 - tertib administrasi; dan
 - tertib pelaporan.
- Pemilihan mitra dilakukan melalui Tender.
- Dalam hal objek pemanfaatan dalam bentuk KSP merupakan barang milik daerah yang bersifat khusus, pemilihan mitra dapat dilakukan melalui Penunjukan Langsung.
- Pelaksana pemilihan mitra pemanfaatan berupa KSP pada Pengelola Barang atau BGS/BSG terdiri atas:
 - Pengelola Barang; dan
 - panitia pemilihan yang dibentuk oleh Pengelola Barang.
- Pelaksana pemilihan mitra pemanfaatan berupa KSP pada Pengguna Barang terdiri atas:
 - Pengguna Barang; dan
 - panitia pemilihan, yang dibentuk oleh Pengguna Barang.

Tender Pemanfaatan

- Tender dilakukan rangka mewujudkan pemanfaatan barang milik daerah yang efisien, efektif, dan optimal
- Tahapan tender meliputi:
 - pengumuman;
 - pengambilan dokumen pemilihan;
 - pemasukan dokumen penawaran;
 - pembukaan dokumen penawaran;
 - penelitian kualifikasi;
 - pemanggilan peserta calon mitra;
 - pelaksanaan tender; dan
 - pengusulan calon mitra.
- Apabila tender gagal, maka di tender ulang..jika masih gagal di lakukan seleksi langsung dan yg terakhir adalah penunjukan langsung

1. Sewa

- Tujuan :
 - mengoptimalkan pendayagunaan barang milik daerah yang belum/tidak dilakukan penggunaan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah;
 - memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi Pengguna Barang; dan/atau
 - mencegah penggunaan barang milik daerah oleh pihak lain secara tidak sah.
- Barang milik daerah yang dapat disewa 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; dan/atau
 - selain tanah dan/atau bangunan
- Sewa barang milik daerah dilaksanakan oleh Pengelola Barang setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/ Walikota.
- Sewa barang milik daerah dilaksanakan oleh Pengguna Barang setelah mendapat persetujuan dari Pengelola Barang.
- Pihak lain yang dapat menyewa barang milik daerah, meliputi:
 - Badan Usaha Milik Negara;
 - Badan Usaha Milik Daerah;
 - Swasta; dan
 - Badan hukum lainnya.

- Swasta sebagaimana dimaksud:

- perorangan;
- persekutuan perdata;
- persekutuan firma;
- persekutuan komanditer;
- perseroan terbatas;
- lembaga/organisasi internasional/asing;
- yayasan; atau
- koperasi.
- Jangka waktu sewa barang milik daerah paling lama 5 (lima) tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang:
 - kerja sama infrastruktur; (10 tahun dan dapat diperpanjang sekali)
 - kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu sewa lebih dari 5 (lima) tahun; atau
 - ditentukan lain dalam Undang-Undang.

Tarif Sewa

- Formula tarif sewa barang milik daerah merupakan hasil perkalian dari:
 - tarif pokok sewa; dan
 - faktor penyesuaian sewa.
- Tarif pokok sewa sebagaimana adalah hasil perkalian antara nilai indeks barang milik daerah dengan luas tanah dan/atau bangunan dan nilai wajar tanah dan/atau bangunan
- Tarif pokok sewa dibedakan untuk:
 - barang milik daerah berupa tanah;
 - barang milik daerah berupa bangunan;
 - barang milik daerah berupa sebagian tanah dan bangunan; dan
 - barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan.
- Tarif pokok sewa barang milik daerah berupa 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 untuk barang milik daerah berupa tanah merupakan hasil perkalian dari:
 - a. faktor variabel sewa tanah;
 - b. luas tanah (L_t); dan
 - c. 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.
- 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.

Comparasi dng BMN

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%	100%	130%	160%	190%
	kegiatan sosial							
	kegiatan keagamaan							
	kegaian kemanusiaan							
	kegiatan penunjang pemerintah							
	kegiatan sosial lainnya							

2. Pinjam Pakai

- Objek Pinjam Pakai
 - Objek pinjam pakai meliputi barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang/Pengguna Barang.
 - Objek pinjam pakai barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan untuk sebagian atau keseluruhannya.
- Jangka waktu pinjam pakai barang milik daerah paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali.
- Selama jangka waktu pinjam pakai, peminjam pakai dapat mengubah bentuk barang milik daerah, sepanjang tidak mengakibatkan perubahan fungsi dan/atau penurunan nilai barang milik daerah.
- Perubahan bentuk barang milik daerah:
 - tanpa disertai dengan perubahan bentuk dan/atau konstruksi dasar barang milik daerah; atau
 - disertai dengan perubahan bentuk dan/atau konstruksi dasar barang milik daerah.
- Usulan perubahan bentuk barang milik daerah dilakukan dengan mengajukan permohonan perubahan bentuk oleh peminjam pakai kepada:
 - Gubernur/Bupati/Walikota, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengelola Barang; dan
 - Pengelola Barang, untuk barang milik daerah yang berada pada Pengguna Barang.

- Perubahan bentuk barang milik b, dilakukan setelah mendapat persetujuan Gubernur/Bupati/Walikota.
- Perjanjian Pinjam Pakai
- Perlu di perhatian perbedaan Tata cara pinjam pakai pada pengelola barang dan pengguna barang
- Selama jangka waktu pinjam pakai, peminjam pakai wajib memelihara dan mengamankan objek pinjam pakai dengan biaya yang dibebankan pada peminjam pakai

3. KSP

- 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 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 setiap tahun selama jangka waktu pengoperasian yang telah ditetapkan dan menyetor pembagian keuntungan hasil KSP 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 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.**
- ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan KSP 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.
 - 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 keuntungannya yang berupa bangunan beserta fasilitasnya paling banyak 10% (sepuluh persen) dari total penerimaan kontribusi tetap dan pembagian keuntungan selama masa KSP.
- Besaran kontribusi tetap dan persentase pembagian keuntungan KSP barang milik daerah berupa tanah dan/atau bangunan dan sebagian tanah dan/atau bangunan ditetapkan dari hasil perhitungan Tim yang dibentuk oleh Gubernur/Bupati/Walikota, berdasarkan dan/atau mempertimbangkan hasil penilaian

- 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
- Pembayaran kontribusi tetap tahun pertama ke rekening Kas Umum Daerah oleh mitra KSP harus dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian KSP.
- Pembayaran kontribusi tetap tahun berikutnya disetorkan ke rekening Kas Umum Daerah paling lambat dilakukan sesuai dengan tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian dan dilakukan setiap tahun sampai dengan berakhirnya perjanjian KSP.
- Pembayaran kontribusi tetap dibuktikan dengan bukti setor.
- **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.
- tata cara pelaksanaan KSP pada pengelola Barang dan Pengguna barang menggunakan tata cara tersendiri
- Sebagian kontribusi tetap dan pembagian keuntungannya yang berupa bangunan beserta fasilitasnya bukan merupakan objek KSP.

4. BGS dan BSG

- Pengguna Barang memerlukan bangunan dan fasilitas bagi penyelenggaraan pemerintahan daerah untuk kepentingan pelayanan umum dalam rangka penyelenggaraan tugas dan fungsi;
- tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan bangunan dan fasilitas tersebut.
- **wajib membayar kontribusi ke rekening Kas Umum Daerah setiap tahun sesuai besaran yang telah ditetapkan;**
- wajib memelihara objek BGS/BSG
- 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.
- 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.
- Besaran kontribusi tahunan merupakan hasil perkalian dari besaran persentase kontribusi tahunan dengan nilai wajar barang milik daerah yang akan dilakukan BGS/BSG.
- Nilai wajar barang milik daerah ditentukan berdasarkan hasil penilaian oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik yang ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota.
- Besaran kontribusi tahunan pelaksanaan BGS/BSG dapat meningkat setiap tahun dari yang telah ditetapkan .Peningkatan dihitung berdasarkan kontribusi tahunan tahun pertama dengan memperhatikan tingkat inflasi.
- Besaran kontribusi tahunan ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan BGS/BSG dan dituangkan dalam perjanjian.
- Dalam hal usulan besaran kontribusi tahunan yang diajukan oleh calon mitra BGS/BSG lebih besar dari hasil perhitungan yang dilakukan oleh Penilai Pemerintah, besaran kontribusi tahunan yang ditetapkan dalam persetujuan pelaksanaan BGS/BSG dan yang dituangkan dalam perjanjian adalah sebesar usulan besaran kontribusi tahunan dari calon mitra BGS/BSG.
- Pembayaran kontribusi tahunan pertama ke Rekening Kas Umum Daerah oleh mitra BGS/BSG harus dilakukan paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian BGS/BSG.
- Pembayaran kontribusi tahunan tahun berikutnya ke Rekening Kas Umum Daerah harus dilakukan sesuai dengan tanggal yang ditetapkan dalam perjanjian.
- Pembayaran kontribusi tahunan pada akhir tahun perjanjian dibayarkan paling lambat 6 (enam) bulan sebelum perjanjian berakhir.

- 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi barang milik daerah sejak diserahkan kepada pemerintah daerah sesuai perjanjian atau pada saat berakhirnya perjanjian.
- Dalam pelaksanaan BGS/BSG, mitra BGS/BSG dapat melakukan perubahan dan/atau penambahan hasil BGS/BSG.
- Perubahan dan/atau penambahan hasil BGS/BSG dapat dilakukan sesuai dengan penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah daerah dan/atau untuk program-program nasional sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- Perubahan dan/atau penambahan hasil BGS/BSG dilakukan dengan cara addendum perjanjian BGS/BSG.:
 - tidak melebihi jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) tahun; dan
 - menghitung kembali besaran kontribusi yang ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan Tim yang dibentuk oleh Gubernur/Bupati/Walikota.
- Perubahan dan/atau penambahan hasil BGS/BSG) dilakukan setelah memperoleh persetujuan Gubernur/ Bupati/Walikota.

- Pelaksanaan BGS/BSG dituangkan dalam perjanjian.
- Perjanjian BGS/BSG ditandatangani antara Gubernur/Bupati/Walikota dengan mitra BGS/BSG memuat:
 - dasar perjanjian;
 - identitas para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - objek BGS/BSG;
 - hasil BGS/BSG;
 - peruntukan BGS/BSG;
 - jangka waktu BGS/BSG;
 - besaran kontribusi tahunan serta mekanisme pembayarannya;
 - besaran hasil BGS/BSG yang digunakan langsung untuk tugas dan fungsi Pengelola Barang/Pengguna Barang;
 - hak dan kewajiban para pihak yang terikat dalam perjanjian;
 - ketentuan mengenai berakhirnya BGS/BSG;
 - sanksi;
 - penyelesaian perselisihan;
 - Persyaratann lain yang dianggap perlu

Perjanjian BGS/BSG dituangkan dalam bentuk Akta Notaris.

Penandatanganan perjanjian BGS/BSG dilakukan setelah mitra BGS/BSG menyampaikan bukti setor pembayaran kontribusi tahunan pertama kepada pemerintah daerah.

Mitra wajib membayar kontribusi tahunan melalui penyetoran ke Rekening Kas Umum Daerah sebagai penerimaan daerah dari pelaksanaan BGS/BSG.

- Pengakhiran BGS/BSG secara sepihak oleh Gubernur/Bupati/Walikota dapat dilakukan dalam hal mitra BGS/BSG tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian dan ketentuan dalam Peraturan Menteri ini, antara lain:
 - mitra BGS/BSG terlambat membayar kontribusi tahunan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut;
 - mitra BGS/BSG tidak membayar kontribusi tahunan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut; atau
 - mitra BGS/BSG belum memulai pembangunan dan/atau tidak menyelesaikan pembangunan sesuai dengan perjanjian, kecuali dalam keadaan *force majeure*.
 - Pengakhiran BGS/BSG dapat dilakukan oleh Gubernur/Bupati/Walikota secara tertulis dan dilaksanakan dengan tahapan.

-

5. KSPI

- dalam rangka kepentingan umum dan/atau penyediaan infrastruktur guna mendukung tugas dan fungsi pemerintahan;
- tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam APBD untuk penyediaan infrastruktur; dan
- termasuk dalam daftar prioritas program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan oleh pemerintah
- Kewajiban Mitra KSPI selama jangka waktu KSPI adalah:
 - dilarang menjaminkan, menggadaikan, atau memindahtangankan barang milik daerah yang menjadi objek KSPI;
 - wajib memelihara objek KSPI dan barang hasil KSPI; dan
- dapat dibebankan pembagian kelebihan keuntungan sepanjang terdapat kelebihan keuntungan yang diperoleh dari yang ditentukan pada saat perjanjian dimulai (*clawback*).
- Mitra KSPI harus menyerahkan objek KSPI dan barang hasil KSPI kepada pemerintah daerah pada saat berakhirnya jangka waktu KSPI sesuai perjanjian
- KSPI atas barang milik daerah dilakukan antara pemerintah daerah dan badan usaha. yang berbentuk:
 - Perseroan Terbatas;
 - Badan Usaha Milik Negara;
 - Badan Usaha Milik Daerah; dan/atau
 - Koperasi.
- Objek KSPI atas barang milik daerah meliputi:
 - tanah dan/atau bangunan;
 - sebagian tanah dan/atau bangunan yang masih digunakan; atau
 - selain tanah dan/atau bangunan.

- Jangka waktu KSPI atas barang milik daerah paling lama 50 (lima puluh) tahun sejak perjanjian ditandatangani dan dapat diperpanjang.
- Hasil dari KSPI atas barang milik daerah terdiri atas:
 - barang hasil KSPI berupa infrastruktur beserta fasilitasnya yang dibangun oleh mitra KSPI; dan
 - pembagian atas kelebihan keuntungan yang diperoleh dari yang ditentukan pada saat perjanjian dimulai (*clawback*). yang harus disetorkan ke rekening Kas Umum Daerah.
 - Formulasi dan/atau besaran pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) ditetapkan oleh Gubernur/ Bupati/Walikota.
- Perhitungan pembagian kelebihan keuntungan (*clawback*) dilakukan dengan mempertimbangkan antara lain:
 - nilai investasi pemerintah daerah;
 - nilai investasi mitra KSPI;
 - risiko yang ditanggung mitra KSPI; dan
 - karakteristik infrastruktur.

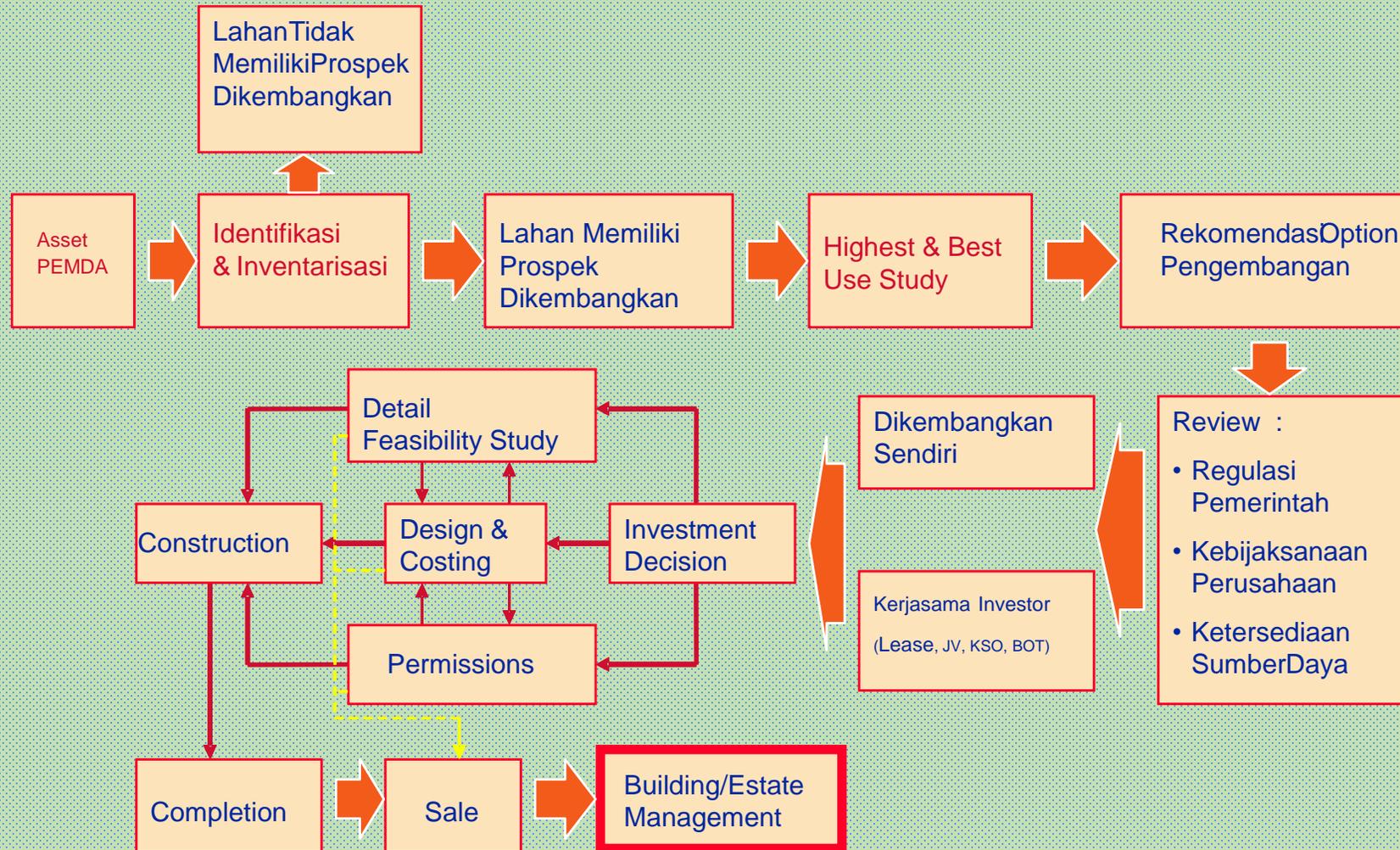
Syarat ASET yang bisa di optimalkan

- Lokasi strategis (Central Business Distric/CBD; Titik Nol; atau di area perdagangan/perkantoran)
- Nilai Komersial tinggi
- Lahan relatif luas
- Bangunan telah tua
- Produktifitas rendah (siklus menurun)
- Idle aset

STRATEGI OPTIMALISASI ASET

- Melakukan inventarisasi, identifikasi baik fisik (lingkungan) maupun legal (HPL, tata ruang, perijinan) dan social budaya
- Melakukan penilaian untuk mengetahui nilai pasarnya
- Mapping aset yang bisa di manfaatkan/kerjasamakan
- studi HBU (highest and Best use)
- Membuat team internal atau melakukan kerjasama pendampingan dengan *professional property consultant* untuk melaksanakan review kerjasama yang bermasalah, evaluasi dan memberikan rekomendasi atas optimalisasi aset. (untuk aset eksisting)
- Menjalni kerjasama dengan mitra strategis
- Mengelola aset yang belum dioptimalkan sebagai portfolio (*portfolio investment*)

FLOW CHART OPTIMALISASI ASET



Optimisasi Aset dengan Highest and Best Use Analysis (HBU)

Analisis HBU bertujuan untuk mengestimasi nilai pasar dari suatu aset dengan cara mengidentifikasi **kegunaan yang paling baik** dan **menguntungkan** yang didukung oleh peraturan.

Analisis HBU dilakukan dengan menggunakan *land residual analysis*, yaitu nilai yang diperoleh dari pendapatan atas suatu properti dikurangi dengan biaya pengembangan (*improvement cost*).

Tujuan HBU

- HBU untuk tanah kosong

Dapat mempertimbangkan hubungan antara kegunaan yang ada pada saat ini dengan semua kegunaan potensialnya.
- HBU untuk tanah terbangun
 - ✓ Mengidentifikasi kegunaan dari properti yang diharapkan dapat menghasilkan tingkat pengembalian tertinggi (RO atau overall return) dari setiap rupiah yang diinvestasikan.
 - ✓ Mengidentifikasi kegunaan tertinggi dan terbaik dari sebuah properti yang telah terbangun adalah untuk membantu dalam mengidentifikasi properti pembanding.

Kriteria Dalam Analisis Kegunaan Tertinggi dan Terbaik

- Memungkinkan secara fisik (*Physically Possible*)
- Perizinan dan peraturan yang ada (*Legaliy Permissible*)
- Layak secara keuangan dan Non keuangan (*Financially & Non Financially Feasible*)
- Menghasilkan pendapatan secara maksimal (*Maximally Productive*)

Memungkinkan Secara Fisik

Kriteria pertama yang harus dipenuhi dalam menganalisis kegunaan tertinggi dan terbaik adalah kelayakan secara fisik.

- Ukuran tanah
- Bentuk tanah
- Luas
- Frontage
- Ketinggian dari paras jalan
- Kontur/topografi
- Daya dukung tanah
- Lokasi Tanah
- Letak tanah
- Aksesibilitas
- *Improvement*

Perizinan dan Peraturan

Perizinan dan peraturan sangat menentukan kegunaan tertinggi dan terbaik seperti peraturan:

1. *Zoning*
2. Peraturan-peraturan tentang bangunan (*building codes*) cont : *KDB, KLB, ketinggian, GSB, GSS, dll*
3. Peraturan tentang lingkungan.

Kelayakan Keuangan & Non Keuangan (*Financially & Non Financially Feasibility*)

- ⦿ Analisis besarnya pendapatan, tingkat pengembalian (*return*) apakah sama atau lebih besar dari biaya operasi dan sebagainya.
- ⦿ Dalam menganalisis kelayakan keuangan, tingkat kekosongan, collection losses dan biaya operasi yang dikurangkan dari setiap pendapatan (*gross income*) untuk mendapatkan biaya bersih operasi (*net operation income / NOI*).
- ⦿ Tingkat pengembalian (*rate of return*) atas modal yang diinvestasikan dapat digunakan untuk melakukan penghitungan setiap kegunaan.
- ⦿ Analisis non keuangan terkait dengan kelayakan pengembangan aset untuk publik.

Produktivitas yang Maksimal (Maximally Productivity)

◎ Alat analisis untuk mengukur produktivitas yang maksimal, maka alat ukur yang sering digunakan adalah:

1. Kecukupan modal
2. Aliran tunai bersih (*Net Present Value*) positif dan terbesar
3. *Internal Rate of Return* (IRR) positif dan terbesar
4. *Return on Investment* (ROI) terbesar dan > 1
5. *Return on Equity* terbesar dan > 1
6. *Payback period* paling cepat

Cara Pendayagunaan Aset tetap menurut PERMEN BUMN NO 13 tahun 2014

- a. Bangun Guna Serah *IBGS*;
- b. Bangun Serah Guna *IBSG*;
- c. Kerjasama Operasi *IKSO*; (kerjasama dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara BUMN dengan mitra kerjasama, dimana BUMN ikut terlibat dalam manajemen pengelolaan.)
- d. Kerjasama Usaha *IKSU*; (kerjasama dengan prinsip bagi hasil yang saling menguntungkan antara BUMN dengan mitra kerjasama dimana BUMN tidak ikut terlibat dalam manajemen pengelolaan.)
- e. Sewa; atau
- f. Pinjam Pakai.

Contoh :

Aset non operasional yang bisa di optimalisasi

studi kasus untuk rekreasi

Aset luas disewakan untuk lapangan golf



Aset kolam renang untuk waterboom



Aset BUMD untuk hotel



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 Pemidahtangan	
		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	

Good Luck & Thank You

Dokumentasi Kegiatan

