

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Dasar hukum pengelolaan Barang Milik Negara

Pelaksanaan kegiatan Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) yang dilakukan oleh DJKN mengacu pada peraturan perundang-undangan :

1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara
2. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
3. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2002 Tentang Pedoman Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara
4. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 Tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara
5. Surat Edaran Menteri Keuangan Nomor SE-2/MK.1/SJ.7/2020 Tentang Panduan Implementasi Mandat Menteri Keuangan Dalam Pengelolaan Barang Milik Negara
6. PMK 115/PMK.06/2020 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan BMN

2.1.1 Barang Milik Negara

Pengertian Barang Milik Negara sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 adalah semua barang yang dibeli atau diterima atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau diperoleh dari perolehan lain yang sah. Perolehan lain yang dimaksud adalah barang yang berasal dari hibah, pelaksanaan atas kontrak/perjanjian, telah diatur berdasarkan ketentuan perundang-undangan, atau telah mendapatkan kekuatan hukum tetap dari putusan pengadilan.

Barang Milik Negara termasuk dalam aktiva tetap dan aktiva lancar. Peraturan Pemerintah No. 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Negara menyatakan bahwa aktiva lancar adalah aset yang diharapkan dapat direalisasikan, digunakan atau dimiliki untuk dijual dalam waktu dua belas bulan sejak tanggal berakhirnya. Sedangkan aktiva tetap adalah harta berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari dua belas bulan dan dimaksudkan untuk dipergunakan bagi kegiatan pemerintahan atau oleh masyarakat umum. BMN Aktiva tetap berwujud berupa persediaan, tanah, bangunan, gedung, jalan, jaringan, irigasi, konstruksi dalam penyelesaian dan aset tetap lainnya.

Barang Milik Negara berkontribusi sebagai sumber pembiayaan APBN dengan penggunaan BMN sebagai *underlying asset* penerbitan SBSN dan sumber PNBPN dari berbagai skema pemanfaatan BMN yang ada. BMN merupakan aset yang dibeli menggunakan dana APBN yang mana pendapatan dari pengelolaan BMN itu akan masuk kembali sebagai sumber penerimaan APBN dalam bentuk PNBPN. Selain itu output atas penggunaan BMN diperuntukan sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat diantaranya sebagai stimulus perekonomian agar dapat

menjaga dan membantu pertumbuhan UMKM, serta pemanfaatan bagi kepentingan publik sebagai contoh pada masa pandemi Covid-19 asset negara berupa Wisma Atlet dialihkan pemanfaatannya untuk menampung pasien covid-19 sehingga tidak perlu mengeluarkan biaya untuk membangun Gedung baru.

Asas pengelolaan BMN diantaranya sebagai berikut.

- a. Asas fungsional, Pejabat Pengelola Barang dan Pengguna Barang memiliki fungsi atau wewenang masing-masing atas kebijakan pengelolaan BMN.
- b. Asas kepastian hukum, peraturan yang telah dikeluarkan pemerintah dipergunakan sebagai pedoman kegiatan pengelolaan BMN. Pejabat Pengelola Barang dan Pengguna Barang memastikan pelaksanaan kegiatan tersebut telah sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku.
- c. Asas transparansi, penyelenggaraan serta penyajian informasi yang benar dan akurat terkait pengelolaan BMN dilakukan secara transparan kepada masyarakat.
- d. Asas efisiensi, penggunaan BMN mengacu pada standar kebutuhan yang diperlukan.
- e. Asas akuntabilitas, yaitu segala kegiatan penyelenggaraan kekayaan negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat.
- f. Asas kepastian nilai, ketepatan jumlah dan nilai kekayaan aset untuk penyusunan neraca pemerintah dalam rangka optimalisasi penggunaan dan pengalokasian aset negara.

2.1.2 BMN Idle

BMN idle adalah BMN yang sedang tidak digunakan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga atau BMN yang digunakan tetapi tidak sesuai dengan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga. BMN tidak termasuk dalam kriteria BMN idle apabila BMN telah direncanakan untuk digunakan oleh Kementerian/Lembaga yang bersangkutan sebelum berakhirnya tahun ketiga atau BMN telah direncanakan untuk dimanfaatkan sebelum berakhirnya tahun kedua, terhitung sejak BMN tersebut terindikasi sebagai BMN idle. BMN Idle memiliki kondisi yang cenderung tidak terawat. Oleh karena itu dibutuhkan upaya untuk mengoptimalkan BMN idle agar tidak terjadi depresiasi nilai yang lebih besar dengan mempertimbangkan bentuk peruntukan yang sesuai dengan ciri-ciri perkembangan yang optimal, batasan hukum dan keuntungan, serta pemanfaatan yang tepat dan sesuai.

Pengguna barang harus menyerahkan BMN idle/tidak aktif kepada pengelola barang karena ketika aset milik negara sudah tidak dibutuhkan lagi maka aset tersebut harus dilakukan pengelolaan lanjutan agar tetap optimal manfaatnya. Pengelolaan BMN idle telah diatur secara khusus dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 71/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pengelolaan Barang Milik Negara yang Tidak Digunakan untuk Menyelenggarakan Tugas dan Fungsi Kementerian Negara/Lembaga untuk menyikapi perkembangan kondisi dan praktik yang terjadi serta untuk meningkatkan efektivitas dan optimalisasi penggunaan BMN pada K/L.

2.1.3 Siklus Pengelolaan BMN

Siklus pengelolaan BMN membutuhkan proses sistematis dan terstruktur untuk memenuhi standar persyaratan yang diperlukan demi mendukung kinerja yang optimal dari tugas dan fitur pemerintah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tahapan pengelolaan BMN meliputi:

1. Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran

Perencanaan kebutuhan merupakan penjabaran dari proses perumusan rincian kebutuhan BMN yang menghubungkan pengadaan masa lalu dengan status saat ini sebagai dasar untuk tindakan selanjutnya. Perencanaan kebutuhan BMN harus dapat menghubungkan ketersediaan barang hasil akuisisi sebelumnya berdasarkan keadaan saat ini dalam rangka mencapai efisiensi dan efektivitas pengelolaan aset negara. Penganggaran merupakan proses penyusunan penyediaan BMN dengan memperhatikan prinsip efektivitas dan alokasi dana yang tersedia.

2. Pengadaan

Pengadaan barang milik negara/daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip-prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil/ tidak diskriminatif dan akuntabel. Pengadaan BMN merupakan proses mengidentifikasi kebutuhan BMN sesuai standar yang ada.

3. Penggunaan

Penggunaan adalah suatu kegiatan pengelolaan dan penatausahaan barang milik negara sebagaimana tugas dan fungsi pokoknya dari instansi yang berkaitan. Pengguna barang wajib melaporkan seluruh aset yang dikelolanya kepada

pengelola barang untuk kemudian ditetapkan status penggunaannya oleh pengelola barang.

4. Pemanfaatan

Pemanfaatan adalah pendayagunaan BMN yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga dan/ atau optimalisasi BMN dengan tidak mengubah status kepemilikan. Bentuk pemanfaatan BMN dapat berupa Sewa, Kerja Sama Pemanfaatan (KSP), Bangun Serah Guna (BSG) / Bangun Guna Serah (BGS), Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI).

5. Pengamanan dan Pemeliharaan

Pengamanan adalah kegiatan yang dilakukan baik oleh pengguna aset maupun pengelola aset dengan tujuan untuk melindungi atau mengamankan BMN yang berada di bawah kendalinya. Sedangkan pemeliharaan BMN adalah kegiatan atau tindakan yang memastikan seluruh BMN selalu dalam kondisi baik dan dapat digunakan secara efisien dan efektif.

6. Penilaian

Penilaian merupakan proses yang dilakukan oleh tim penilai untuk melaporkan nilai suatu objek BMN tertentu dalam kaitannya berhubungan dengan penyusunan neraca Pemerintah serta penggunaan dan pengalihan kepemilikan barang milik Negara. Penyusunan neraca pemerintah pusat/daerah dilakukan sesuai dengan Standar Akuntansi Negara (SAP).

7. Pemindahtanganan

Pemindahtanganan merupakan pengalihan kepemilikan asset negara untuk mengoptimalkan BMN yang tidak lagi digunakan dalam rangka menjalankan tugas dan fungsi K/L melalui penjualan, penukaran, hibah, atau bahkan sebagai modal negara.

8. Pemusnahan

Pemusnahan merupakan kegiatan memusnahkan bentuk fisik terhadap barang yang sudah dikategorikan rusak berat dan biaya pemeliharannya tidak sebanding dengan manfaat yang diperoleh. Pemusnahan bentuk fisik barang tersebut dilakukan dengan cara pembakaran, penghancuran, penimbunan, dan penenggelaman di laut.

9. Penghapusan

Penghapusan merupakan suatu tindakan mengeluarkan barang milik negara dari daftar kekayaan atas perintah atau surat keputusan pejabat yang bertanggung jawab atas pembebasan kekayaan tersebut dari Pengguna Barang dan/atau Penanggung Jawab Pengelola Barang secara administratif dan fisik atas harta kekayaan yang berada di bawah kendalinya.

10. Penatausahaan

Penatausahaan BMN meliputi inventarisasi, pembukuan, dan pelaporan yang berada di bawah kekuasaan pengguna aset sesuai dengan ketentuan yang berlaku agar terwujudnya administrasi yang terkelola dan mendukung juga tertib pengelolaan BMN.

11. Pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Menteri Keuangan menetapkan kebijakan umum dan kebijakan teknis dalam melakukan pembinaan pengelolaan barang milik Negara. Pengguna barang melakukan pengawasan dan pengendalian dengan memantau dan mengendalikan penggunaan, pemanfaatan, pemindahtanganan, pengelolaan, pemeliharaan dan pengamanan BMN.

2.2 Pemanfaatan BMN

Pemanfaatan merupakan salah satu dari siklus pengelolaan BMN. Kegiatan pemanfaatan menjadi penting untuk memaksimalkan pendayagunaan BMN dengan beragam bentuk sesuai peruntukannya.. Bentuk pemanfaatan BMN dapat berupa Sewa, Kerja Sama Pemanfaatan (KSP), Bangun Serah Guna (BSG) / Bangun Guna Serah (BGS), Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI).

1. Sewa

Pihak lain menggunakan BMN untuk jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang. Jangka waktu sewa BMN paling lama adalah 5 (lima) tahun dan dapat mencakup sebagian atau seluruh properti BMN. Kontribusi penerimaan negara dilakukan dalam bentuk pembayaran sewa, yang secara bersamaan ditransfer ke rekening Kas Umum Negara.

2. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)

Pendayagunaan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yakni paling lama 30 tahun dan pelaksanaannya dibiayai untuk menutupi biaya operasional, pemeliharaan, dan/atau perbaikan yang diperlukan untuk anggaran pendapatan dan belanja negara. Hasil KSP akan menjadi BMN berupa tanah, gedung, gedung,

pabrik dan fasilitas yang dibangun sebagai bagian dari pelaksanaan KSP setelah selesainya pelaksanaan kerja sama. Kontribusi kepada penerimaan negara berupa kontribusi tetap dan pembagian keuntungan (profit sharing). Besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan tersebut ditetapkan oleh Pengelola Barang

3. Bangun Guna Serah

Pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/ atau sarana berikut fasilitasnya, kemudian didayagunakan oleh pihak lain sesuai kesepakatan dan diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya setelah berakhirnya jangka waktu. Jangka waktu paling lama 30 tahun

4. Bangun Serah Guna

Pemanfaatan BMN berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya. Sebelum didayagunakan oleh pihak lain diserahkan terlebih dulu kepada Pengelola Barang untuk dilakukan penetapan status BMN. Jangka waktu pelaksanaan paling lama 30 tahun sejak perjanjian ditandatangani. Kontribusi terhadap penerimaan negara berupa kontribusi tahunan yang harus disetorkan ke rekening Kas Umum Negara setiap tahun. Besaran kontribusi tahunan ditetapkan berdasarkan hasil perhitungan tim yang dibentuk oleh pejabat yang berwenang.

5. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

Kerja sama antara pemerintah dan badan usaha untuk kegiatan penyediaan infrastruktur. KSPI dilakukan dengan pertimbangan dalam rangka kepentingan

umum dan/ atau penyediaan infrastruktur guna mendukung tugas dan fungsi pemerintahan, tidak tersedia atau tidak cukup tersedia dana dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk penyediaan infrastruktur, dan termasuk dalam daftar prioritas proyek program penyediaan infrastruktur yang ditetapkan pemerintah. Jangka waktu KSPI paling lama 50 (lima puluh) tahun. Setelah pelaksanaan KSPI, objek KSPI dan barang hasil KSPI diserahkan kepada pemerintah dan menjadi BMN sejak diserahkan. Pelaksanaan KSPI memberikan kontribusi bagi pendapatan negara dalam bentuk bagi hasil. Besarnya kelebihan keuntungan ditentukan oleh orang yang bertanggung jawab atas aset tersebut.

Pemanfaatan BMN dilandasi oleh prinsip-prinsip yakni tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara, memperhatikan kepentingan negara dan kepentingan umum, tidak mengubah status kepemilikannya, telah ditetapkan status penggunaannya oleh Pengelola Barang/Pengguna barang, biaya pemeliharaan dan pengamanan serta biaya pelaksanaan ditanggung oleh Mitra, hasil penerimaan disetorkan ke rekening Kas Umum Negara, tidak dijaminkan atau digadaikan, penggunaan BMN oleh mitra harus sesuai dengan yang diatur dalam perjanjian, telah dilakukan penilaian atas nilai wajar aset yang dimanfaatkan sebagai dasar perhitungan kompensasi.

Mitra pemanfaatan BMN wajib mengganti objek BMN yang hilang atau rusak karena kesalahan atau kelalaian dengan barang-barang yang sama, sejenis serupa, atau yang setara. Mitra Pemanfaatan BMN yang telat membayar atau tidak memenuhi ketentuan perjanjian akan dikenakan denda sebesar 2% (dua persen) per

bulan dari total kewajiban pembayaran yang terutang oleh masing-masing mitra penggunaan BMN.

2.3 Sewa Barang Milik Negara

Pelaksanaan sewa memiliki tiga tujuan, antara lain mengoptimalkan penggunaan BMN yang belum/akan digunakan untuk menjalankan fungsi dan kewajiban ketatanegaraan, untuk memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka penyelenggaraan negara dan/atau untuk menunjang tugas dan fungsi instansi pengguna aset dan terakhir mencegah penyalahgunaan BMN oleh pihak ketiga.

2.3.1 Ketentuan Umum Sewa

Penyewaan BMN dilakukan oleh Pengelola Barang atau Pengguna Barang dengan persetujuan Pengelola Barang. Mitra yang dapat menyewa BMN meliputi BUMN/BUMD, perorangan, pemerintahan, serta Badan usaha lainnya. Sedangkan Objek BMN yang dapat disewakan berupa:

- a. tanah dan/atau bangunan yang dapat dilakukan untuk sebagian atau Objek yang melekat di atasnya
- b. selain tanah dan/atau bangunan, yang berada pada Pengelola Barang/Pengguna Barang.

2.3.2 Perjanjian sewa

Periode pelaksanaan sewa BMN bisa periode tahun, periode bulan, periode hari, atau periode jam. Pengakhiran Sewa dapat terjadi apabila mitra tidak melakukan perpanjangan atas jangka waktu sewa yang telah berakhir atau pengakhiran sepihak oleh pengelola barang dan/atau pengguna barang. Pengakhiran sewa sepihak ini terjadi apabila penyewa tidak memenuhi kewajibannya dalam perjanjian sewa.

Pembayaran uang sewa berupa tunai harus diserahkan ke rekening Kas Umum Negara sebelum ditandatanganinya perjanjian.

2.3.3 Tarif Sewa

Tarif sewa ditentukan dengan mengacu pada hasil evaluasi. Perbedaan hasil penilaian dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti aktivitas komersial yang dilakukan oleh penyewa dan masa sewa aset. penetapan sewa BMN berprinsip pada Konsep *Competitive Equilibrium*, yang mana prinsip dasar sewa BMN adalah harus saling menguntungkan antara pemerintah sebagai pemilik BMN dan pihak ketiga sebagai penyewa BMN. Selain itu, dalam proses penetapan perjanjian sewa menyewa dengan hanya melibatkan dua pihak, tidak ada pihak luar yang dapat mengganggu. Nilai sewa adalah hasil perkalian tarif pokok sewa dengan faktor penyesuaian sewa.

- a. tarif pokok sewa, khusus untuk sewa tanah dan/atau bangunan yang merupakan nilai wajar sewa tanah dan/atau bangunan, yang ditentukan oleh tim penilai sedangkan untuk tanah dan/atau bangunan lain ditentukan oleh pengelola barang atau pengguna barang tergantung pada keberadaan BMN yang disewa; dan
- b. faktor penyesuaian sewa, Mengingat perbedaan antara sewa masing-masing penyewa, terdapat faktor penyesuaian terhadap tarif sewa.

Penentuan harga sewa dipengaruhi faktor-faktor tertentu seperti jenis kegiatan komersial penyewa dan periode sewa. Jenis kegiatan bisnis, kegiatan non bisnis dan kegiatan sosial memiliki perhitungan tarifnya tersendiri. Kegiatan Bisnis merupakan kegiatan yang berorientasi untuk mendapat keuntungan maka dari itu tarif sewa dikenakan 100% dengan pengecualian koperasi sekunder dipatok 75%

sedangkan koperasi primer sebesar 50% yang peruntukannya demi memakmurkan ASN/TNI/POLRI, serta tarif 25% untuk usaha perorangan ultra mikro, mikro dan kecil. Kegiatan Non Bisnis dikenakan tarif sewa sekitar 30-50% karna kegiatannya tidak dilandasi untuk mencari keuntungan semata dengan pengecualian tarif 15% untuk sewa yang diinisiasi oleh Pengelola/Pengguna dalam mendukung tugas dan fungsi pemerintahan dan 10% untuk pemenuhan kebutuhan pendidikan anggota keluarga ASN/TNI/POLRI /Pegawai penunjang. Kegiatan yang tidak mencari keuntungan sama sekali seperti kegiatan sosial dipatok tarif sewa hanya sebesar 2.5% untuk siapapun subjek sewanya.

Penetapan besaran tarif pokok sewa dilakukan oleh Fungsional Penilai yang memberikan pendapat atas nilai properti sewa pada saat penilai memperkirakan nilai sewa objek dengan menganalisis data penawaran dari objek serupa atau alternatif dengan cara proses perbandingan. Data tersebut dibandingkan berdasarkan hasil kegiatan penelitian yang dilakukan untuk mendapatkan kepastian informasi setelah melalui proses verifikasi.