

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Pengertian Aset Bantuan Likuiditas Bank Indonesia

Aset Bantuan Likuiditas Bank Indonesia atau disingkat BLBI merupakan aset yang berasal dari bantuan pemerintah kepada bank-bank yang ada di Indonesia. Bantuan ini disebabkan adanya penarikan dana simpanan secara besar-besaran oleh masyarakat. Penarikan dana simpanan oleh masyarakat berujung pada ketidakmampuan bank dalam memberikan dana *cash* kepada nasabah bank mereka. Atas terjadinya hal tersebut, Pemerintah Indonesia turun tangan dengan memberi bantuan berupa Saldo Debet, Fasilitas Saldo Debet, Fasilitas Diskonto I, Fasilitas Diskonto II, Fasilitas Surat Berharga Pasar Uang Khusus (FSBPUK), New Fasilitas Diskonto, Fasilitas Dana Talangan Valas dan Fasilitas Dana Talangan Rupiah (Nurhayani, 2006).

Pada bulan November 1998, Pemerintah menjadwalkan pengembalian BLBI dalam jangka waktu 4 tahun dengan perincian 27% (dari pokok dan bunga) dibayarkan pada tahun pertama dan sisanya dibayarkan selama tiga tahun berikutnya secara rata dengan bunga 30% per tahun. Piutang BLBI tersebut, sesuai kesepakatan Pemerintah dan Bank Indonesia, dialihkan kepada Pemerintah.

Sebagai gantinya, Pemerintah menerbitkan surat utang sebesar jumlah tersebut kepada Bank Indonesia.

2.1.1 Aset yang timbul dari pemberian BLBI

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia No. 248 /PMK.05/2012 tentang Sistem Akuntansi Transaksi Khusus atas adanya pemberian BLBI terdiri atas piutang pada Bank Dalam Likuidasi (BDL); Aset eks BPPN; aset eks kelolaan PT PPA; dan aset lain yang diserahkan pada PT PPA. Terdapat 10 (sepuluh) Bank Beku Operasi (BBO), 5 (lima) Bank *Take Over* (BTO), 18 (delapan belas) Bank Beku Kegiatan Usaha (BBKU) dan 15 (lima belas) Bank Dalam Likuidasi (BDL) yang menerima BLBI. Lalu selanjutnya semua bank tersebut ditetapkan oleh BI sebagai Bank Dalam Penyehatan (BDP) yang kemudian diserahkan kepada BPPN.

1. Piutang pada Bank Dalam Likuidasi (BDL)

Piutang pada BDL merupakan piutang yang dimiliki Pemerintah Indonesia pada seluruh Bank Dalam Likuidasi yang belum menyelesaikan kewajibannya. BDL dapat diklasifikasikan menjadi dua yaitu piutang pada 15 BDL Dana Talangan dan Piutang pada 5 BDL Dana Penjaminan.

2. Aset Eks BPPN

Pembentukan BPPN memiliki fungsi utama yaitu menyetatkan industri perbankan juga memberikan independensi kepada Bank Indonesia. Menurut PP Nomor 17 Tahun 1999, BPPN memiliki tugas pokok lainnya antara lain:

- a. penyehatan bank yang ditetapkan dan diserahkan oleh Bank Indonesia;
- b. penyelesaian aset bank baik aset fisik maupun kewajiban debitur melalui Unit Pengelolaan Aset;

- c. pengupayaan pengembalian uang negara yang telah tersalur kepada bank-bank melalui penyelesaian Aset Dalam Restrukturisasi (ADR); dan
- d. pelaksanaan Program Penjaminan Pemerintah sesuai dengan Keppres Nomor 26 Tahun 1998.

Tugas penyehatan bank dilakukan oleh BPPN dengan cara melakukan rekapitalisasi dan merger 13 (tiga belas) Bank Dalam Penyehatan (BDP) yang berstatus Bank Take Over (BTO) dan 7 (tujuh) Bank Umum Peserta Rekapitalisasi (Bank Rekap). Tugas penyelesaian aset bank dan pengupayakan pengembalian uang negara dilaksanakan dengan Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham (PKPS) BDP, mengambil alih dan menguasai seluruh aset BBO dan BBKU, mengambil alih dan menguasai kredit macet BDP yang berstatus BTO, melakukan restrukturisasi aset/kredit eks BDP, menyelesaikan aset bermasalah/berperkara, penjualan aset (baik aset eks BDP maupun aset eks Pemegang Saham BDP), penjualan (divestasi) saham Pemerintah/BPPN pada BTO dan Bank Rekap. Hasil penyelesaian dan penjualan aset dimaksud disetor ke Kas Negara, untuk mengembalikan uang negara yang telah disalurkan kepada BDP dan Bank Rekap.

Jenis-jenis aset BPPN Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.06/2020 Tentang Pengelolaan Aset Eks Badan Penyehatan Perbankan Nasional Oleh Menteri Keuangan, (2020) meliputi:

- a. aset kredit, Aset berupa tagihan Bank Asal terhadap Debiturnya, pinjaman Pemerintah yang disalurkan melalui BPPN, tagihan yang berasal dari Penyelesaian Kewajiban Pemegang Saham; dan/ atau tagihan Pemerintah dalam bentuk lainnya;

- b. aset properti, Aset berupa tanah dan/ atau bangunan serta hak atas satuan rumah susun yang dokumen kepemilikannya dan/ atau peralihannya berada dalam pengelolaan Menteri dan/ atau tercatat dalam Daftar Nominatif;
- c. aset inventaris, Aset berupa barang selain tanah dan/ atau bangunan, termasuk kendaraan bermotor, yang semula merupakan aset milik BPPN atau milik Bank Asal, baik yang berasal dari barang modal maupun Barang Jaminan Diambil Alih (BJDA);
- d. aset saham, Aset berupa bukti kepemilikan suatu Perseroan Terbatas;
- e. aset obligasi, Aset berupa surat utang jangka menengah-panjang yang berisi janji dari pihak yang menerbitkan untuk membayar imbalan berupa bunga pada periode tertentu dan melunasi pokok utang pada waktu yang telah ditentukan kepada pihak pemegang obligasi;
- f. aset reksadana, Aset berupa unit penyertaan sebagai bukti investasi dalam portofolio efek reksadana melalui manajer investasi;
- g. aset nostro, Aset berupa saldo rekening giro Bank Asal, baik dalam rupiah maupun valuta asing di Bank Indonesia dan/ atau bank lain; dan
- h. aset *transferable member club*, Aset berupa bukti keanggotaan/ member suatu klub.

3. Aset Eks Kelolaan PT PPA (Persero)

Pada tahun 2004, BPPN dinyatakan selesai melaksanakan tugasnya, didirikanlah Perseroan Terbatas (PT) Perusahaan Pengelola Aset atau disebut dengan PT PPA atas nama Menteri Keuangan. Perusahaan ini didirikan melalui

dasar hukum Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2004 tentang Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pengelolaan Aset, tanggal 27 Februari 2004 dan Peraturan Pemerintah No. 61 Tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 2004 tentang Pendirian Perusahaan Perseroan (Persero) di Bidang Pengelolaan Aset, tanggal 4 September 2008. Perseroan ini memiliki tugas utama yaitu melaksanakan pengelolaan aset eks BPPN yang tidak berperkara hukum.

Pengelolaan aset Eks BPPN selanjutnya diserahkan kembali pada Kementerian Keuangan pada tahun 2015 melalui Peraturan Menteri Keuangan nomor 71 tahun 2015 tentang pengelolaan aset eks kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset (Persero) oleh Menteri Keuangan. Dalam peraturan tersebut ditetapkan bahwa aset Eks BPPN yang dikelola oleh PT PPA dikembalikan pengelolaannya kepada Menteri Keuangan. pada tanggal 27 Februari 2009 PT PPA (Persero) aset-aset yang dikembalikan kepada Menteri Keuangan berupa:

- a. Saham Bank;
 - b. Saham Non Bank;
 - c. Hak Tagih/Piutang/Aset Kredit;
 - d. Properti; dan
 - e. Surat Berharga, Saham dan Kredit
4. Aset Yang Diserahkan kepada PT. PPA (Persero)

Sebagian dari aset yang telah dikembalikan oleh PT PPA (Persero) kepada Menteri Keuangan pada tahun 2009 tersebut sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No.190/PMK.06/2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri

Keuangan Nomor 93/PMK.06/2009 tentang Pengelolaan Aset Eks Kelolaan PT Perusahaan Pengelola Aset (Persero) oleh Menteri Keuangan, dapat diserahkan/diperjanjikan untuk dikelola oleh Pihak Ketiga. Penyerahkelolaan aset ini dilakukan berdasarkan perjanjian yang berlaku selama 1 (satu) tahun anggaran. Pengelolaan atas aset yang diserahkan kepada PT PPA (Persero) diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 92/PMK.06/2009 terkait Pengelolaan Aset eks Kelolaan PT PPA (Persero) yang Diserahkan oleh Menteri Keuangan kepada PT PPA (Persero). Aset-aset yang diserahkan ke PT PPA dapat berupa:

- a. Aset Kredit;
- b. Surat Berharga; dan
- c. Aset Saham Non Bank.

2.1.2 Pengelolaan dan penyelesaian aset eks BPPN untuk jenis aset properti menurut PMK 154/PMK.06/2020

Aset properti Eks BPPN terdiri dari aset yang berasal dari kepunyaan bank asal, aset eks jaminan kredit bank yang telah diambil menjadi milik Bank Asal (BJDA), dan aset yang diserahkan oleh debitur atau obligor dalam rangka pembayaran kewajibannya kepada asal bank asal/BPPN/pemerintah. Pengelolaan semua aset properti tersebut menggunakan dokumen pendukung seperti dokumen aset milik bank asal, dokumen BJDA, dokumen aset penyerahan debitur, dokumen peralihan (Akta jual beli, risalah lelang, akta kuasa), dokumen lain yang ditindaklanjuti sebagai peralihan kepemilikan aset dari pemilik kepada bank asal/BPPN/Pemerintah. Pengelolaan dan penyelesaian aset eks BPPN jenis aset properti menurut PMK 154/PMK.06/2020 meliputi:

2.1.2.1 Penatausahaan;

Aset properti dilakukan penatausahaan berupa inventarisasi dan verifikasi dokumen. Hasil penatausahaan akan dicatat pada Sistem Informasi Pengelolaan Aset. Inventarisasi yang dimaksud yaitu pencatatan setiap perubahan jumlah aset properti, nilai aset properti, dan penerimaan hasil pengelolaan aset properti dikarenakan adanya penjualan melalui lelang, penjualan tanpa melalui Lelang, pelepasan hak dengan pembayaran kompensasi kepada Pemerintah, hibah, penetapan status penggunaan, penyertaan modal negara, putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, pemusnahan, penghapusan, atau perubahan lain yang sah.

2.1.2.2 Pemeliharaan dan Pengamanan;

Pemeliharaan dan pengamanan perlu dilakukan terhadap aset properti tidak hanya untuk fisiknya saja namun juga dokumen aset properti. Pemeliharaan dan pengamanan atas fisik Aset Properti dilakukan oleh Kepala Kantor Pelayanan atas nama Menteri, sesuai letak Aset Properti berada. Kepala kantor pelayanan juga bisa menunjuk wakil kerja untuk melaksanakan pengamanan fisik aset properti. Untuk pemeliharaan dan pengamanan atas dokumen properti berupa verifikasi masa berlaku hak atas aset properti, konfirmasi status hukum atas aset properti, penyimpanan dokumen aset secara tertib dan rapi di tempat aman. Untuk pengamanan juga, direktur atas nama Direktur Jenderal berwenang melakukan pemblokiran Aset Properti. Awalnya pemeliharaan dan pengamanan aset properti dikelola oleh Kantor Wilayah DJKN, namun sejak ditetapkannya PMK

154/PMK.06/2020 Kantor Wilayah berlaku sebagai koordinator dan KPKNL memiliki peran sebagai pelaksana langsung.

2.1.2.3 Penjualan;

Penjualan aset properti dimungkinkan melalui dua jalur, jalur lelang dan jalur tanpa lelang. Penjualan melalui lelang dapat dilakukan pada Kantor Pelayanan dengan penentuan nilai limit yang nilainya minimal sama dengan nilai wajar aset properti yang didapat melalui hasil penilaian dan penetapan oleh Direktur Jenderal yang berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal penetapan limit. Perubahan nilai limit dapat terjadi apabila aset properti yang akan dilelang mengalami perubahan fisik atau perubahan peruntukan maupun perubahan fisik dan perubahan peruntukan. Aset properti yang dilelang dapat dijadikan satu paket untuk beberapa bidang tanah atau tanah dan bangunan atau unit rumah susun.

Penjualan tanpa lelang dilakukan dikarenakan tidak ditemukan kelengkapan legalitas formal subjek dan objek lelang. Persetujuan penjualan tanpa melalui Lelang dilakukan oleh Direktur Jenderal berdasarkan rekomendasi dari Direktur. Pihak-pihak yang ingin menjadi pembeli dalam penjualan tanpa lelang aset properti harus mengajukan surat permohonan kepada Direktur Jenderal. Pihak-pihak yang dimaksud yaitu:

- a. orang yang tercantum dalam dokumen kepemilikan atau orang lain yang dinyatakan sebagai pemilik berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, atau ahli warisnya, dan tidak termasuk Nominee;

- b. badan hukum yang namanya tercantum dalam dokumen kepemilikan yang diwakili oleh pengurus yang masih aktif sesuai dengan ketentuan perundang-undangan;
- c. eks debitur terkait yang sudah tidak memiliki kewajiban kepada BPPN c.q. Pemerintah Republik Indonesia dan mendapatkan persetujuan tertulis secara notariil dari pihak yang namanya tercantum dalam dokumen kepemilikan; atau
- d. pihak selain huruf a, huruf b, dan huruf c, setelah mendapatkan persetujuan tertulis secara notariil dari pihak yang namanya tercantum dalam dokumen kepemilikan.

2.1.2.4 Pelepasan hak dengan pembayaran kompensasi kepada pemerintah;

Pelepasan hak dengan pembayaran kompensasi atas Aset Properti dapat dilakukan kepada Badan Layanan Umum (BLU), Badan Layanan Umum Daerah (BLUD), Badan Usaha Milik Negara (BUMN), Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), atau Badan Usaha Milik Desa (BUMDes). Permohonan pelepasan hak dengan pembayaran kompensasi atas Aset Properti diajukan kepada Menteri melalui Direktur Jenderal lalu Direktorat melakukan penelitian atas permohonan pelepasan hak dengan pembayaran kompensasi atas Aset Properti, guna memastikan pemohon merupakan pihak tepat dan kelayakan nilai pelepasan hak dengan pembayaran kompensasi yang diajukan oleh pemohon. jika sudah disetujui, Pemohon menyetorkan kompensasi secara sekaligus ke kas negara paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak tanggal persetujuan ditetapkan,

namun apabila pemohon tidak menyetorkan kompensasi sesuai jangka waktu yang telah ditetapkan maka persetujuan menjadi batal.

2.1.2.5 Hibah;

Hibah aset properti dilakukan dengan mempertimbangkan beberapa pertimbangan seperti pertimbangan sosial, budaya, keagamaan, kemanusiaan, pendidikan non komersial, dan penyelenggaraan pemerintahan negara/desa/daerah. Untuk mendapatkan hibah aset properti dilakukan permohonan yang diajukan kepada Menteri Keuangan melalui Direktur Jenderal. Permohonan tersebut lalu dilakukan penelitian. Setelah penelitian, Direktur Jenderal akan menetapkan aset properti sebagai hibah jika dinyatakan permohonan disetujui. Apabila permohonan ditolak, maka Direktur Jenderal akan mengeluarkan surat penolakan yang berisi alasan penolakan. Direktur Jenderal menyampaikan penetapan hibah kepada kantor tanah untuk dilakukan pencatatan dalam buku tanah.

Pemanfaatan aset properti harus sesuai dengan tujuan dan subjek hibah, jika terdapat laporan periodik tahunan pengguna hibah menunjukkan bahwa aset properti tidak digunakan sebagaimana mestinya, maka persetujuan hibah menjadi batal lalu pemohon memiliki tanggung jawab untuk mengembalikan aset properti hibah tersebut kepada Menteri Keuangan melalui Direktur Jenderal. Jika pemohon hibah tidak melakukan pengembalian aset properti, penerima hibah membayar kompensasi sebesar nilai wajar aset properti pada saat aset tidak digunakan sesuai dengan tujuan pemberian hibah. Jika penerima hibah masih tidak mengembalikan

membayar kompensasi, Direktur Jenderal menyita kembali aset properti yang telah dihibahkan.

2.1.2.6 Penetapan Status Pengguna (PSP);

Penetapan Status Pengguna atau disebut PSP dilakukan untuk pelaksanaan tugas dan fungsi pada Kementerian/Lembaga oleh Direktur Jenderal. PSP ini didasarkan pada permohonan tertulis dari pimpinan Kementerian/Lembaga kepada Menteri melalui Direktur Jenderal. Setelah dilakukan penilaian oleh Direktorat, Direktur Jenderal akan menyetujui atau menolak usulan PSP. Pemohon PSP harus bertanggung jawab atas segala biaya tertunggak dan menerima segala kondisi fisik beserta kondisi dokumennya.

2.1.2.7 Izin penempatan sementara;

Penempatan sementara dapat diberikan izinnya oleh Direktur Jenderal dalam jangka waktu tertentu dalam rangka menunjang pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan, khususnya Kementerian/Lembaga. Permohonan atas penempatan sementara ini diajukan kepada Menteri melalui Direktur Jenderal. Penelitian dilakukan oleh Direktorat lalu ditentukan persetujuan atau penolakan terhadap permohonan tersebut. pemohon izin bertanggung jawab terhadap segala biaya tertunggak dan menempati aset properti tersebut berdasarkan kondisi fisik dan dokumen sebagaimana adanya. Izin penempatan sementara diberikan paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang 1 (satu) kali. Izin ini dimuat dalam perjanjian antara Kepala Kantor Wilayah atas nama Direktur Jenderal dengan pimpinan Kementerian/Lembaga selaku pemohon. Berakhirnya perjanjian penempatan sementara disebabkan oleh:

- a. aset Properti telah ditetapkan persetujuan hibahnya;
- b. aset Properti telah ditetapkan status penggunaannya pada Kementerian/Lembaga; atau
- c. terjadi perubahan status kepemilikan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

2.1.2.8 Penyertaan Modal Negara (PMN)

Aset properti dapat ditetapkan menjadi Penyertaan Modal Negara (PMN) pada BUMN atau badan hukum lainnya yang terdapat kepemilikan negara atas permohonan pimpinan BUMN atau pimpinan badan hukum setelah mendapat surat rekomendasi dari menteri atau rapat umum pemegang saham. Penilaian atas aset properti dilakukan oleh penilai pemerintah atau penilai publik. Setelah dilakukan penilaian, Direktur Jenderal akan menyampaikan rekomendasi kepada Menteri lalu akan diteruskan usul penyertaan modal tersebut kepada presiden untuk mendapat penetapan.

2.1.2.9 Pemanfaatan;

Pemanfaatan atas aset properti dapat dilakukan dalam bentuk sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan (KSP), bangun guna serah (BGS)/bangun serah guna (BSG), dan kerjasama penyediaan infrastruktur (KSPI). Pemanfaatan aset ini dilakukan dengan memperhatikan prinsip Highest Best and Use (HBU), selain itu aset tersebut juga dilakukan penilaian oleh penilai pemerintah atau penilai publik.

Sewa aset properti bisa berupa tanah dan/atau bangunan secara sebagian atau keseluruhan. Pihak penyewa bisa dari perorangan, badan hukum maupun non

badan hukum, BLU/D, dan unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintah. Dalam melakukan persetujuan sewa, penerbitan persetujuan dibedakan berdasarkan besaran nilai sewa seperti:

- a. Direktur Jenderal dalam hal nilai wajar sewa aset properti di atas Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
- b. Direktur dalam hal nilai wajar sewa aset properti di atas Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah); atau
- c. Kepala Kantor Wilayah dalam hal nilai wajar sewa aset properti sampai dengan Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah).

Setelah persetujuan sewa dilakukan, Kepala Kantor menandatangani perjanjian sewa dengan pihak penyewa dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Jangka waktu sewa yaitu 10 (sepuluh) tahun dan dapat diperpanjang. Periode sewa dapat berupa sewa tahunan dan sewa bulanan. Selama menyewa aset properti, penyewa diperbolehkan untuk melakukan renovasi, perubahan, atau tambahan atas bangunan sepanjang tidak mengubah peruntukan sewa. Biaya atas renovasi, perubahan, atau tambahan pada bangunan ditanggung oleh penyewa serta tidak dihitung dalam besaran sewa dan tidak bisa diminta kembali dalam bentuk kompensasi. Pembayaran atas sewa disetor langsung ke kas negara paling lambat sebelum ditandatanganinya perjanjian sewa.

Pemanfaatan dalam bentuk sewa dapat diberikan keringanan didasarkan atas alasan keringannya. Keringanan dapat berupa angsuran sewa atau pemberian tambahan jangka waktu sewa. Dalam melakukan penyewaan atas aset properti,

Kepala Kantor Wilayah melakukan monitoring atas sewa aset properti dan menyampaikan laporan pelaksanaan monitoring kepada Direktur minimal 1 (satu) dalam 1 (satu) tahun. Dari sisi penyewa, biaya pemeliharaan dan pengamanan menjadi tanggung jawab penyewa.

Pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, BGS/BSG, KSPI memiliki kesamaan dalam pengelolaan aset properti. Pemanfaatan tersebut dilakukan atas persetujuan Direktur Jenderal. Pemanfaatan ini dilakukan sesuai dengan tugas dan fungsi BLU di bidang pengelolaan aset.

2.1.2.10 Pemusnahan;

Pemusnahan dilakukan terhadap bangunan dari aset properti dikarenakan bangunan tersebut sudah dalam kondisi rusak berat dan/atau membahayakan lingkungan sekitar, bangunan sewaktu-waktu juga dapat dimusnahkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Direktorat melakukan penelitian aspek fisik dan aspek administratif terhadap bangunan tersebut. dalam melakukan penelitian tersebut, Direktur dapat meminta bantuan Aparat Pengawasan Intern Pemerintah (APIP) untuk melakukan reviu. Setelah disetujui, keputusan pemusnahan akan disetujui oleh Direktur Jenderal.

2.1.2.11 Penghapusan;

Penghapusan dilakukan jika aset properti sudah tidak berada dalam penguasaan direktorat dikarenakan beberapa sebab seperti pemindahtanganan, pemusnahan, ketentuan lain menurut perundang-undangan, dan sebab lain. Yang dimaksud dengan sebab lain antara lain, terbakar; tidak dapat dipindahtangankan; rusak berat atau membahayakan lingkungan; harus dihapuskan untuk Aset

Properti berupa bangunan yang berdiri di atas tanah yang menjadi objek pemanfaatan dalam bentuk kerjasama pemanfaatan; BGS/BSG; dan KSPI; setelah bangunan tersebut diperhitungkan sebagai investasi pemerintah, bangunan pengganti yang sudah disediakan, dan force majeure (kahar).

2.1.2.12 Bongkaran; dan/atau

Penyebab adanya bongkaran bangunan disebabkan antara lain:

- a. Renovasi, perubahan, tambahan atas aset properti;
- b. Pemusnahan aset properti; dan
- c. Pembongkaran aset properti baik yang tidak dapat dipindahtangankan maupun yang sedang dalam kondisi rusak berat dan/atau membahayakan lingkungan sekitar.

Bongkaran dikelola dalam bentuk penjualan melalui lelang. Dalam lelang, Direktur Jenderal menentukan nilai limit dengan nilai paling sedikit sama dengan nilai wajar hasil penilaian yang dilakukan oleh penilai pemerintah.

2.1.2.13 Penilaian.

Penilaian Aset Properti dilakukan oleh penilai pemerintah atau penilai publik yang ditunjuk oleh Direktur. Permohonan penilaian aset dilakukan oleh Direktur atau Kepala Kantor Wilayah. Penilaian aset properti tersebut dilakukan untuk:

- a. penjualan;
- b. pelepasan hak dengan pembayaran kompensasi kepada Pemerintah;
- c. sewa;
- d. Kerja Sama Pemanfaatan (KSP);
- e. Bangun Guna Serah (BGS)/ Bangun Serah Guna (BSG);

- f. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI); dan
- g. Penyertaan Modal Negara (PMN).

2.2 Konsep dari Cost Benefit Analysis (CBA)

2.2.1 Pengertian CBA

Cost Benefit Analysis menurut Rahmiyati dkk. (2019) yaitu proses identifikasi, pengukuran, dan perbandingan manfaat dan biaya proyek atau program investasi dengan mengevaluasi penggunaan sumber daya ekonomi yang langka agar dapat digunakan secara efisien. Menurut beliau, metode ini mampu mengetahui perhitungan manfaat dan biaya dari suatu program. Metode ini juga membandingkan keuntungan dengan biaya yang dikeluarkan. Perbandingan ini akan memunculkan rasio dengan suatu nilai. Ketika nilai lebih besar sama dengan 1 (rasio ≥ 1) maka program tersebut layak untuk tetap berlangsung. Kerangka konsep yang digunakan oleh beliau yaitu menentukan semua manfaat (direct benefit dan indirect benefit), menentukan biaya dari program yang akan dilakukan, dan menentukan manfaat dan biaya dalam rupiah (NPV, IRR, BCR).

Dalam CBA, biaya dan manfaat yang dihasilkan atas suatu sistem perlu diidentifikasi. Setelah dilakukan identifikasi, beberapa alternatif kebijakan yang dihasilkan dari identifikasi dilakukan perbandingan, mana yang paling bermanfaat. Setelah itu, evaluasi secara menyeluruh terhadap kebijakan yang telah ditentukan dalam perbandingan, evaluasi juga mempertimbangkan sistem atau kebijakan dapat memberikan manfaat lebih atau sebaliknya. Hasil akhir dari CBA akan menunjukkan manfaat bersih dari suatu keputusan/kebijakan/sistem.

2.2.2 Komponen CBA

1. Tingkat diskonto

Dalam CBA perlu diperhatikan apakah perencanaan bersifat hanya *single year* atau *multi years*. Karena terdapat perbedaan penghitungan dalam perbedaan jangka waktu tahun. Untuk perencanaan yang bersifat lebih dari 1 (satu) tahun, maka manfaat maupun biaya berupa uang yang mengalir harus disesuaikan dengan *time value of money*, yaitu tingkat diskonto menggunakan rumus.

$$\text{Tingkat diskonto} = \frac{1}{(1 + i)^t}$$

Tingkat diskonto merupakan kebijakan yang dilakukan oleh bank sentral untuk menambah dan mengurangi jumlah uang yang beredar dengan cara menaikkan atau menurunkan suku bunga bank (Novita, 2019). Dalam perhitungan CBA yang digunakan yaitu tingkat inflasi dalam jangka waktu tertentu. Tingkat diskonto diperlukan untuk memperhitungkan nilai yang perlu untuk disesuaikan dengan waktu.

2. Manfaat

Keuntungan yaitu manfaat dari hasil penjualan produk, atau jasa fasilitas yang diperoleh dari masyarakat. menurut (Parliana, 2018), terdapat dua jenis manfaat dalam CBA, yaitu :

- a) *Tangible Benefit* (keuntungan berwujud) disebut juga *Hard Benefit*, adalah manfaat yang dihasilkan dari investasi yang dapat diidentifikasi atau diukur secara langsung dari segi finansial dan dapat secara langsung

meningkatkan kinerja perusahaan seperti pengurangan biaya dan Peningkatan penjualan

- b) *Intangible Benefit* (keuntungan tak berwujud) disebut juga *Soft Benefit*, adalah manfaat yang dihasilkan dari investasi yang tidak dapat secara langsung diidentifikasi atau diukur. Umumnya *intangible benefit* sulit untuk diukur, namun dapat memberikan kontribusi yang penting terhadap keberhasilan perusahaan. Contoh *intangible benefit* dari investasi terhadap perusahaan yaitu meningkatkan kepuasan pelanggan dan peningkatan pengambilan keputusan manajemen yang lebih baik diperusahaan.

3. Biaya

(Parliana, 2018) menyatakan bahwa biaya adalah sumber daya yang dikorbankan untuk mencapai tujuan tertentu. Biaya adalah suatu nilai tukar, pengeluaran, atau pengorbanan yang dilakukan untuk menjamin perolehan manfaat. Biaya dibedakan jenisnya menjadi dua, yaitu biaya langsung dan tidak langsung. Biaya langsung terdiri dari biaya investasi, biaya operasional hingga biaya perawatan, sedangkan biaya tidak langsung dapat dicontohkan untuk pengolahan sampah yaitu kegiatan pengangkutan sampah ke kontainer sementara (Phelia & Sinia, 2021).

2.2.3 Perhitungan *Cost Benefit Analysis* (CBA)

Dari beberapa sumber yang telah disebutkan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa perhitungan untuk CBA dapat digambarkan dalam rumus sebagai berikut.

$$\text{Net value} = \text{Net Benefit} - \text{Net Cost}$$

$$\text{BCR} = \frac{\text{Net Benefit}}{\text{Net Cost}}$$

Net benefit = total keuntungan

Net cost = total biaya langsung maupun tidak langsung

BCR = *Benefit Cost Ratio*

Pendapat dari (Phelia & Sinia, 2021) mengatakan bahwa CBA merupakan kajian antara biaya (Cost) dan Manfaat (Benefit). Tahap-tahap yang digunakan dapat dianalisis melalui tiga tahap yaitu tahap identifikasi biaya dan manfaat usaha, kuantifikasi seluruh biaya dan manfaat ke dalam nilai uang, dan analisis seluruh biaya dan manfaat. Suatu perencanaan investasi dikatakan layak secara ekonomis dapat dijelaskan apabila Benefit Cost Rate (BCR) ≥ 1 maka investasi tersebut layak (feasible); dan apabila BCR < 1 maka investasi tersebut tidak layak (Infeasible). Sebenarnya, perencanaan investasi tersebut masih bisa dilanjutkan, namun perlu adanya subsidi atau tambahan biaya investasi maupun operasional maintenance agar investasi dapat memberikan pendapatan yang mampu melebihi biaya.

2.2.4 Kelebihan CBA

Menurut (Wahyuni et al., 2020) menyatakan bahwa terdapat beberapa keuntungan yang didapat jika menggunakan metode CBA yaitu:

- a. biaya dan manfaat diukur dengan nilai uang, sehingga memungkinkan analisis untuk mengurangi biaya dari manfaat;

- b. analisis biaya manfaat memungkinkan analisis melihat lebih luas dari kebijakan atau program tertentu, dan mengaitkan manfaat terhadap pendapatan masyarakat secara keseluruhan; dan
- c. analisis biaya manfaat memungkinkan analisis membandingkan program secara luas dalam lapangan yang berbeda.

Pendapat lain dari (LinovHR, 2021), kelebihan yang didapat dari menggunakan CBA yaitu:

- a. Didasari oleh data;
- b. Mempermudah pengambilan keputusan; dan
- c. Identifikasi potensi tersembunyi.

2.2.5 Kelemahan CBA

Analisis ini memiliki beberapa kelemahan dan keterbatasan yang dijelaskan sebagai berikut (Wahyuni et al., 2020).

- e. Tekanan yang terlalu eksklusif pada efisiensi ekonomi, sehingga kriteria keadilan tidak dapat diterapkan.
- f. Nilai uang tidak cukup untuk mengukur daya tanggap (responsiveness) karena adanya variasi pendapatan antar masyarakat.
- g. Ketika harga pasar tidak tersedia, analisis harus membuat harga bayangan (shadow price) yang subyektif sifatnya.

2.2.6 Tahap-tahap melakukan analisis CBA

Menurut (Choky, 2021), langkah-langkah CBA yaitu.

- a. Penentuan lingkup dan tujuan

Tahap pertama yaitu menentukan lingkup yang akan dilakukan analisis.

Tujuan analisis juga ditetapkan pada tahap ini

b. Pengidentifikasian biaya dan manfaat

Pada tahap ini penulis perlu mengidentifikasi seluruh dampak berupa biaya yang dibutuhkan dan manfaat yang dihasilkan dari suatu program atau kebijakan.

c. Kuantifikasi biaya dan manfaat

Tahap ketiga yaitu menghitung jumlah biaya langsung/tidak langsung dan manfaat dari suatu perencanaan investasi.

d. Prediksi jangka waktu kebijakan/program.

Perhitungkan jangka waktu perencanaan investasi, perlu ada faktor penyesuai yang harus disesuaikan dengan total biaya dan total manfaat.

e. Menghitung total valuasi saat ini

Pada tahap ini dilakukan perhitungan menggunakan total biaya dan total manfaat yang sudah dihitung pada tahap sebelumnya.

f. Membuat rekomendasi

Tahap ini merupakan tahap final yaitu penyusunan rekomendasi atas hasil perhitungan CBA yang sudah dilakukan.

2.3 Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan DI Yogyakarta

Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta atau disingkat dengan Kanwil Jawa Tengah dan DI Yogyakarta merupakan salah satu kantor unit vertikal DJKN yang berada di

bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Direktur Kekaayaan Negara, dengan wilayah kerja meliputi Provinsi Jawa Tengah dan D.I. Yogyakarta, dengan membawahi 6 (enam) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang terdiri dari KPKNL Semarang, KPKNL Pekalongan, KPKNL Tegal, KPKNL Yogyakarta, KPKNL Surakarta dan KPKNL Purwokerto.

2.3.1 Tugas dan fungsi Kanwil DJKN Jawa Tengah dan DI Yogyakarta

Kanwil DJKN Jawa Tengah dan DI Yogyakarta melakukan tugas dan fungsi Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Kantor Wilayah mempunyai tugas melaksanakan koordinasi, bimbingan teknis, supervisi, pengendalian, evaluasi dan pelaksanaan tugas di bidang kekayaan negara, penilaian dan lelang. Dalam melaksanakan tugas tersebut, Kantor Wilayah menyelenggarakan fungsi:

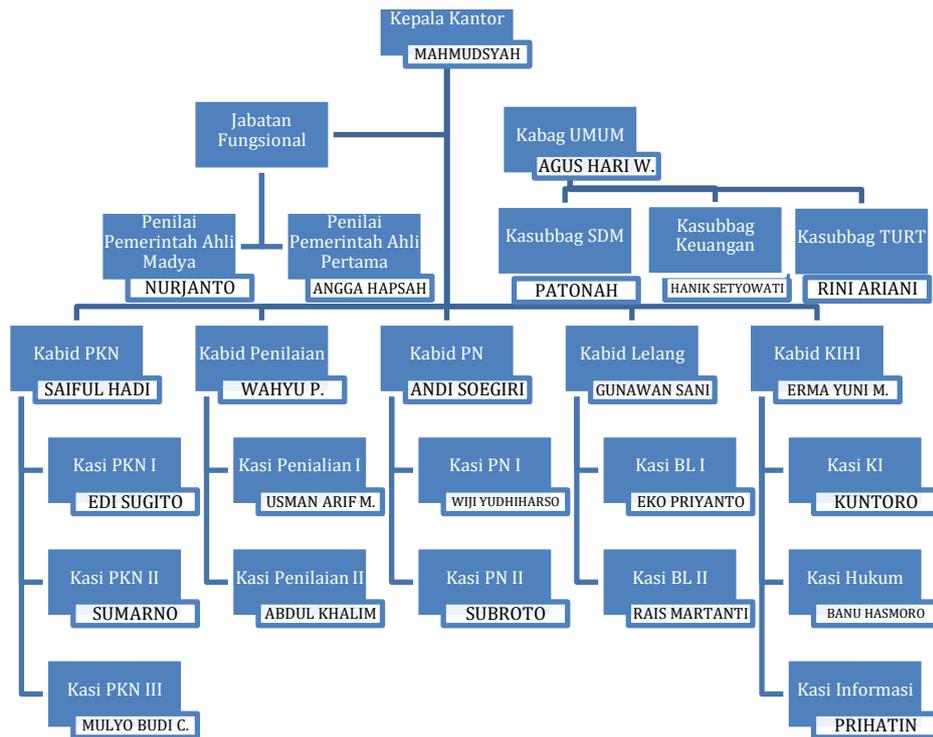
- a. pemberian bimbingan teknis, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan di bidang kekayaan negara;
- b. pemberian bimbingan teknis, pemantauan, evaluasi, dan koordinasi pengurusan piutang negara dan kewenangan Panitia Urusan Piutang Negara;
- c. pemberian bimbingan teknis, pemantauan, dan evaluasi atas penatausahaan, penagihan, dan optimalisasi dalam rangka pengelolaan piutang negara;
- d. pemberian bimbingan teknis, supervisi, pemantauan, dan evaluasi pelaksanaan di bidang penilaian;

- e. pemberian bimbingan teknis, penggalian potensi, pemantauan, evaluasi dan verifikasi lelang serta pengembangan lelang;
- f. pemberian pelayanan advokasi di bidang kekayaan negara, penilaian, dan lelang;
- g. pemberian bimbingan teknis pemantauan, evaluasi dan pelaksanaan pelayanan informasi serta pelaksanaan verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang;
- h. pembinaan terhadap Penilai, Jasa Lelang dan Profesi Lelang;
- i. penyiapan bahan bimbingan dan evaluasi kepatuhan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa;
- j. pelaksanaan pengawasan teknis pengelolaan kekayaan negara, penilaian, pengurusan piutang negara, penilaian dan lelang;
- k. pelaksanaan penilaian dan pengurusan piutang negara; dan
- l. pelaksanaan administrasi Kantor Wilayah.

2.3.2 Struktur organisasi

Kanwil DJKN Jawa Tengah dan DI Yogyakarta memiliki struktur organisasi pada tahun 2021-2022 atau pada saat karya tulis ini disusun yaitu sebagai berikut.

Gambar II.1 Struktur organisasi



Sumber: djkn.kemenkeu.go.id/kanwil-jateng

2.3.3 Peran Kanwil DJKN Jawa Tengah dan DI Yogyakarta dalam mengelola aset BLBI khususnya aset eks BPPN jenis aset properti

Kanwil DJKN Jawa Tengah dan DI Yogyakarta melakukan pengelolaan aset-aset kekayaan negara lainnya sesuai dengan peraturan yang berlaku. Bidang yang mengelola kekayaan negara lainnya yaitu bidang Pengelolaan Kekayaan Negara atau disebut bidang PKN. Menurut PMK 154/PMK.06/2021 tentang organisasi dan tata kerja instansi vertikal DJKN, bidang PKN memiliki tugas yaitu

- a. melaksanakan pemberian bimbingan teknis,

- b. pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan penggunaan,
- c. pemanfaatan,
- d. pengamanan dan pemeliharaan,
- e. penghapusan dan pemusnahan
- f. pemindahtanganan,
- g. pengawasan dan pengendalian,
- h. Pemantauan dan pembinaan,
- i. penatausahaan dan akuntansi di bidang kekayaan negara, serta
- j. mengoordinasikan penatausahaan barang milik negara pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di lingkungan Kantor Wilayah.

Bidang PKN selain menyelenggarakan tugas, juga menyelenggarakan fungsi sebagai berikut:

- a. menyiapkan bahan bimbingan teknis dan evaluasi penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, pemusnahan, pengawasan, pengendalian, pembinaan, penatausahaan dan akuntansi, pemantauan barang milik negara/ kekayaan negara;
- b. menyiapkan bahan pelaksanaan penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, pemusnahan, pengawasan, pengendalian, pemantauan dan penatausahaan barang milik negara/kekayaan negara; dan

- c. menyiapkan bahan penatausahaan dan akuntansi, serta penyusunan laporan/ daftar barang milik negara/kekayaan negara serta pengoordinasian penatausahaan barang milik negara pada KPKNL di lingkungan Kanwil.

Dalam bidang PKN terdiri atas seksi PKN I, seksi PKN II, seksi PKN III. Seksi PKN II merupakan seksi yang mengelola aset BLBI khususnya aset eks BPPN jenis aset properti. Seksi II dijabat oleh Bapak Sumarno dan dibantu oleh Ibu Evita selaku staf seksi II dalam mengelola aset eks BPPN.