

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Barang Milik Negara (BMN) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah (Indonesia P. , 2014). BMN terdiri dari dua jenis yaitu tanah dan/atau bangunan serta selain tanah dan/atau bangunan. Dari kedua jenis ini BMN dapat diuraikan kembali menjadi BMN berupa Persediaan, Tanah, Gedung dan Bangunan, Jalan, Irigasi dan Jaringan, Aset Tetap lainnya, Konstruksi dalam Pengerjaan, Aset Tak berwujud, Aset Kemitraan dengan pihak ketiga serta aset lain-lain.

Setiap BMN wajib dilakukan pengelolaan oleh Pengelola Barang, Pengguna Barang, dan Kuasa Pengguna Barang. Dalam pengelolaan BMN, salah satu tahapannya adalah penilaian. Penilaian dilakukan oleh Penilai Pemerintah di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dalam rangka penyusunan neraca pemerintah pusat, pemanfaatan, atau pemindahtanganan BMN kecuali pemanfaatan dalam bentuk pinjam pakai dan pemindahtanganan dalam bentuk hibah. Penilaian BMN merupakan proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa BMN pada saat tertentu. Pada

karya tulis ini akan dilakukan penilaian terhadap BMN jaringan yaitu menara telekomunikasi/penyiaran.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 07/PRT/M/2009, Menara Telekomunikasi/Penyiaran adalah bangun-bangun untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul. Fungsi, desain, dan konstruksi menara telekomunikasi/penyiaran disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi. Jenis menara telekomunikasi/penyiaran terbagi menjadi tujuh macam, yaitu:

- a. menara dengan penyangga kabel (*Guyed Wired Mast/Tower*)
- b. menara kisi jeruji (*Lattice Tower/Self Supporting Tower*)
- c. menara kisi jeruji Kecil (*Mini Tower*)
- d. menara tiang (*Monopole Tower*)
- e. menara tiang mikroseluler (*Microcell Pole Tower*)
- f. menara tiang mini (*Mini Pole Tower*)
- g. menara kamufase dan minaret (*Camouflage Tower*)

Dari awal tahun 2020 sampai dengan saat ini terjadi pandemi covid-19 yang mengharuskan banyak kegiatan yang dulunya dilakukan secara luring (luar jaringan) atau tatap muka sekarang harus dilakukan melalui media elektronik, seperti sekolah daring (dalam jaringan), bekerja dari rumah (*work from home*/WFH), jual/beli secara daring, dan lain-lain. Semakin banyaknya kegiatan

yang dilakukan melalui media elektronik secara otomatis juga meningkatkan kebutuhan terhadap jaringan telekomunikasi. Pada saat sekarang ini jaringan telekomunikasi bukan hanya sebagai kebutuhan biasa tetapi bisa dikatakan sudah menjadi kebutuhan pokok bagi masyarakat. Meningkatnya kebutuhan akan jaringan telekomunikasi secara otomatis meningkatkan kebutuhan akan menara telekomunikasi/penyiaran sebagai salah satu komponen dalam penyediaan jaringan telekomunikasi.

Kebutuhan akan menara telekomunikasi/penyiaran yang semakin tinggi tidak berbanding lurus dengan edukasi terkait prosedur penilaian menara telekomunikasi/penyiaran yang masih kurang optimal. Banyaknya kesulitan dan hambatan dalam melakukan penilaian seringkali mengakibatkan penyajian nilai wajar menara telekomunikasi/penyiaran pada neraca sering kali tidak menggambarkan keadaan sebenarnya. Hal ini tidak semata-mata merupakan salah penilai tetapi juga diakibatkan oleh banyaknya kendala atau keterbatasan yang dihadapi dalam melakukan penilaian menara telekomunikasi/penyiaran. Opini nilai yang tidak akurat mengakibatkan nilai wajar pada neraca menjadi terlalu rendah atau terlalu tinggi.

Meningkatnya kebutuhan akan menara telekomunikasi/penyiaran memungkinkan pemerintah untuk meningkatkan Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) melalui pemanfaatan atas BMN berupa menara telekomunikasi/penyiaran. Pemanfaatan yang dilakukan sering kali tidak optimal karena keterbatasan dalam penilaian menara telekomunikasi/penyiaran yang mengakibatkan kerugian keuangan negara.

Dalam penulisan karya tulis ini, objek penilaian yang digunakan adalah menara telekomunikasi/penyiaran Radio Republik Indonesia (RRI) Sibolga. Objek ini berada di Jl. Ade Irma Suryani Nasution, Kelurahan Simare-Mare, Kecamatan Sibolga Utara, Kota Sibolga, Provinsi Sumatera Utara. Menara RRI Sibolga berjenis Menara Kisi Jeruji (*Lattice Tower/Self Supporting Tower*) dan merupakan menara konvensional yang dirancang dengan konsep rangka kokoh, kuat terhadap tekanan angin, dan keadaan geografis Sibolga. Menara ini digunakan oleh RRI Sibolga untuk kegiatan operasional dan juga dilakukan pemanfaatan dengan pihak ketiga.

Berdasarkan uraian singkat terkait kondisi objek penilaian di atas, penulis tertarik untuk melihat lebih dalam mengenai proses penilaian menara telekomunikasi/penyiaran dan kesulitan yang dihadapi dalam melakukannya. Ketertarikan penulis terhadap objek penilaian ini direalisasikan dalam sebuah Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang berjudul “PENILAIAN BARANG MILIK NEGARA BERUPA MENARA KISI JERUJI RRI SIBOLGA MENGGUNAKAN PENDEKATAN BIAYA”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka penulis merumuskan beberapa permasalahan yang akan diteliti, yaitu:

1. Berapakah nilai wajar Menara Kisi Jeruji (*Lattice Tower/Self Supporting Tower*) RRI Sibolga jika dinilai menggunakan pendekatan biaya?
2. Apa saja kesulitan dan hambatan dalam melakukan penilaian menara telekomunikasi/penyiaran dengan pendekatan biaya?

1.3 Tujuan Penulisan

Berdasarkan rumusan masalah yang telah disebutkan di atas, terdapat beberapa tujuan yang ingin dicapai dari penulisan KTTA ini, yaitu:

- a. menghasilkan nilai wajar menara telekomunikasi/penyiaran RRI Sibolga

Penulisan karya tulis ini dilakukan untuk menghasilkan nilai wajar menara telekomunikasi/penyiaran RRI Sibolga. Karya tulis ini juga berfungsi sebagai wadah mempraktikkan pelajaran yang telah didapatkan semasa perkuliahan.

- b. mengetahui kesulitan dan hambatan dalam penilaian menara telekomunikasi/penyiaran

Dalam melakukan penilaian terhadap menara telekomunikasi/penyiaran yang merupakan bangunan khusus tentunya memiliki cara yang berbeda dengan bangunan konvensional pada umumnya. Oleh sebab itu, penulis ingin mencari tahu apa saja kesulitan dan hambatan dalam melakukan penilaian menara telekomunikasi/penyiaran.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Pada KTTA ini, penulis membahas permasalahan yang terbatas pada hal-hal berikut:

- a. Penulis menggunakan satu objek BMN berupa menara telekomunikasi/penyiaran RRI Sibolga sebagai bahan penilaian dan analisis.
- b. Penilaian dilakukan dengan menggunakan Metode Pendekatan Biaya (*Cost Approach*).
- c. Penilaian yang dilakukan untuk mendapatkan nilai wajar objek penilaian.

- d. Penilaian dilakukan dengan berdasar pada peraturan perundang-undangan terkait yang diterbitkan oleh pemerintah.

1.5 Manfaat Penulisan

Hasil akhir dari karya tulis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membutuhkan, baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. manfaat teoritis

Penelitian ini diharapkan menambah pengetahuan dan wawasan mengenai penilaian BMN berupa menara telekomunikasi/penyiaran menggunakan pendekatan biaya. Hasil karya tulis ini juga dapat menjadi referensi dalam materi pembelajaran mengenai penilaian menara telekomunikasi/penyiaran.

- b. manfaat praktis

Secara praktis karya tulis ini diharapkan dapat bermanfaat bagi berbagai pihak, antara lain:

- 1) bagi penulis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sarana penerapan dan pengembangan ilmu yang sudah diterima oleh penulis selama masa perkuliahan mengenai penilaian aset dan properti khususnya pembelajaran tentang pendekatan biaya.

- 2) bagi peneliti selanjutnya

Penelitian ini diharapkan dapat memberi kontribusi dalam melakukan pengembangan teori dan praktek mengenai penilaian BMN

berupa menara telekomunikasi/penyiaran, sehingga semakin luas, komprehensif, dan memudahkan penelitian selanjutnya.

3) bagi penilai

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan paradigma baru bagi penilai dalam melakukan penilaian BMN berupa menara telekomunikasi/penyiaran, sehingga bisa menjadi perhatian khusus ketika sedang melakukan penilaian.

4) bagi pengelola aset

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi perspektif baru bagi pengelola aset dalam melakukan pengelolaan aset negara berupa bangunan menara telekomunikasi/penyiaran sehingga pengelolaan menjadi semakin efektif dan efisien.

5) bagi pemerintah

Dengan adanya penelitian ini diharapkan kedepannya peraturan terkait penilaian khususnya menara telekomunikasi/penyiaran dapat lebih diperjelas dan diperinci, sehingga penyajian nilai wajar pada Laporan Keuangan Pemerintah Pusat (LKPP) menjadi lebih objektif dan pemanfaatan BMN yang dilakukan juga akan lebih optimal.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab pertama ini penulis akan menjelaskan secara umum tentang karya tulis yang akan dibuat melalui latar belakang, rumusan masalah, tujuan, ruang lingkup, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan. Pada bagian latar belakang

akan dijelaskan urgensi atau alasan diangkatnya topik penilaian menara telekomunikasi/penyiaran.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini, penulis akan menjelaskan deskripsi secara umum terkait objek penulisan KTTA. Dalam bab ini akan dimuat teori yang melandasi pembahasan dan penulisan topik karya tulis berupa penjabaran terkait penilaian, BMN, penilaian BMN, menara telekomunikasi/penyiaran, dan pendekatan penilaian.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ketiga, penulis akan menjelaskan topik penelitian secara teori dan praktiknya. Secara teori penulis akan menjelaskan terkait metode yang digunakan dan identitas objek penilaian.

Secara praktik, bab ini menjelaskan proses penilaian BMN dengan menggunakan data dan fakta yang telah diperoleh, setelah hasil penilaian diperoleh maka dilakukan analisis yang komprehensif dan koheren.

BAB IV SIMPULAN

Bab terakhir dalam karya tulis ini akan memaparkan dan menjelaskan simpulan dari seluruh pembahasan topik yang telah dimuat pada bab-bab sebelumnya dan juga memuat saran terkait topik yang diangkat.