

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Penerimaan Negara Bukan Pajak

Menurut Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2018 tentang Penerimaan Negara Bukan Pajak (UU PNBP), Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP) adalah sumber pendapatan yang dibayarkan oleh orang pribadi atau badan dengan secara langsung ataupun tidak langsung memperoleh manfaat atas layanan atau pemanfaatan sumber daya dan hak yang diperoleh negara, yang menjadi penerimaan pemerintah pusat selain daripada pajak dan hibah dan diadministrasikan dalam suatu kerangka mekanisme anggaran dan pendapatan belanja negara.

Objek PNBP adalah segala kegiatan, barang dan benda yang menjadi sumber penerimaan negara di luar perpajakan dan hibah yang memenuhi kriteria sebagai berikut:

- a. pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintah
- b. penggunaan dana yang bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara
- c. pengelolaan kekayaan negara
- d. penetapan peraturan perundang-undangan

Berdasarkan pasal 4 UU PNBP, objek PNBP dibagi menjadi 6 kriteria berupa:

1. Pemanfaatan Sumber Daya Alam

Yang dimaksud dengan Pemanfaatan Sumber Daya Alam adalah pendayagunaan bumi, air, udara, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang dikuasai oleh negara.

2. Pelayanan

Pelayanan adalah segala bentuk penyediaan barang, jasa, atau pelayanan administrasi yang menjadi tanggung jawab pemerintah, baik untuk memenuhi kebutuhan masyarakat maupun memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan

3. Pengelolaan Kekayaan Negara Dipisahkan

Yang dimaksud dengan Pengelolaan Kekayaan Negara Dipisahkan adalah pengelolaan atas kekayaan negara yang berasal dari penerimaan dan pengeluaran yang bersumber dari APBN dan digunakan sebagai penyertaan modal oleh negara atau bentuk pembelian lainnya yang sah.

4. Pengelolaan Barang Milik Negara

Pengelolaan Barang Mitik Negara adalah kegiatan penggunaan, pemanfaatan, dan pemindahtanganan semua barang yang diperoleh atas beban APBN ataupun sumber lain yang sah.

5. Pengelolaan Dana

Yang dimaksud dengan Pengelolaan Dana adalah manajemen atas dana pemerintah yang bersumber dari APBN atau sumber lain yang sah untuk tujuan tertentu.

6. Hak Negara Lainnya

Hak Negara Lainnya adalah wewenang negara selain dari Pemanfaatan Sumber Daya Alam, Pelayanan, Pengelolaan Kekayaan Negara Dipisahkan, Pengelolaan, Barang Milik Negara, Pengelolaan Dana, dan wewenang lainnya yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.2 Barang Milik Negara

Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, Barang Milik Negara (BMN) (PP-27/2014) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau sumber perolehan lainnya yang sah. Beberapa sumber perolehan BMN lainnya yang sah, antara lain yaitu:

- a. Hibah atau sumbangan
- b. Perjanjian atau kontrak
- c. Putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum
- d. Sumber lain berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan

Berdasarkan pasal 3 PP-27/2014, pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (BMN/D) dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Pengelolaan BMN/D meliputi:

1. Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran

Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran merupakan kegiatan penetapan rincian kebutuhan BMN/D untuk melaksanakan program kegiatan yang akan datang.

2. Pengadaan

Dalam melaksanakan pengadaan BMN/D harus berdasarkan prinsip efisien, efektif, transparan dan terbuka, bersaing, adil, dan akuntabel.

3. Penggunaan

Yang dimaksud dengan Penggunaan adalah kegiatan yang dilakukan oleh Pengguna Barang dalam pengelolaan dan penatausahaan BMN/D sesuai dengan tugas dan fungsi instansi yang bersangkutan.

4. Pemanfaatan

Pengelolaan dalam upaya penggunaan BMN/D yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga/satuan kerja perangkat daerah dan/atau optimalisasi BMN/D tanpa mengubah status kepemilikan BMN/D tersebut.

5. Pengamanan dan Pemeliharaan

Dalam rangka pendayagunaan BMN/D, Pengelola Barang, Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang harus mengamankan BMN/D yang berada dalam penguasaannya meliputi pengamanan administrasi, pengamanan fisik, dan pengamanan hukum.

6. Penilaian

Sesuai dengan pasal 48 PP-27/2014, Penilaian BMN/D dilakukan dengan tujuan untuk penyusunan neraca Pemerintah Pusat/Daerah, Pemanfaatan, atau Pemindahtanganan, kecuali Pemanfaatan dalam bentuk Pinjam Pakai dan Pemindahtanganan dalam bentuk Hibah.

7. Pemindahtanganan

Yang dimaksud dengan Pemindahtangan adalah pengalihan kepemilikan BMN/D yang sudah tidak diperlukan atau dibutuhkan dalam pelaksanaan tugas pemerintahan negara/daerah, yang dilakukan dengan cara:

- a. penjualan
- b. tukar menukar
- c. hibah
- d. penyertaan modal pemerintah pusat/daerah

8. Pemusnahan

Pemusnahan merupakan kegiatan pemusnahan fisik dan/atau kegunaan BMN/D atas:

- a. BMN/D tidak dapat digunakan, tidak dapat dimanfaatkan, dan/atau tidak dapat dialihkan
- b. alasan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

9. Penghapusan

Yang dimaksud dengan Penghapusan adalah tindakan penghapusan BMN/D dari daftar barang berdasarkan keputusan yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dengan tujuan untuk membebaskan Pengelola Barang, Pengguna Barang, dan/atau Kuasa Pengguna Barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik atas barang yang berada dalam penguasaannya.

10. Penatausahaan

BMN/D harus didaftarkan dan dicatat melalui proses pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

11. Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian

Menteri Keuangan melakukan pembinaan pengelolaan BMN dan menetapkan kebijakan pengelolaan BMN/D melalui kebijakan umum BMN/D dan/atau kebijakan teknis BMN. Sementara pengawasan dan pengendalian BMN/D dilakukan oleh Pengguna Barang melalui pemantauan dan penertiban, dan Pengelola Barang melalui pemantauan dan investigasi.

Menurut pasal 3 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara (PMK-115/2020), Pemanfaatan BMN dapat dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara, memperhatikan kepentingan negara dan kepentingan umum, tidak mengubah status kepemilikan BMN, dan telah mendapat penetapan status Penggunaan. Bentuk pemanfaatan BMN berupa:

1. Sewa

Sewa adalah pemanfaatan BMN berupa pendayagunaan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dengan menerima kompensasi berupa uang tunai.

2. Pinjam Pakai

Yang dimaksud dengan Pinjam Pakai adalah penyerahan penggunaan BMN dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah untuk diberdayagunakan dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima kompensasi dan setelah jangka waktu tersebut berakhir diserahkan kembali kepada Pengelola Barang/ Pengguna Barang.

3. Kerja Sama Pemanfaatan

Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) adalah pemanfaatan BMN dengan tujuan untuk meningkatkan PNBPN dan sumber pembiayaan lainnya yang dilakukan oleh pihak lain.

4. Bangun Guna Serah (BGS)/Bangun Serah Guna (BSG)

Bangun Guna Serah adalah pendirian bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya diatas lahan BMN yang kemudian dimanfaatkan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu, dan diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya setelah jangka waktu perjanjian telah berakhir.

Sementara Bangun Serah Guna adalah pendirian bangunan dan/atau sarana beserta fasilitasnya diatas lahan BMN, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk didayagunakan oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu yang disepakati.

5. Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

Yang dimaksud dengan Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur adalah kerja sama pemerintah dengan badan usaha dalam memanfaatkan BMN guna penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI)

Kerja Sama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur adalah optimalisasi BMN untuk mendapatkan pendanaan untuk pembiayaan penyediaan infrastruktur lainnya dalam rangka meningkatkan fungsi operasional BMN guna.

2.3 Pemanfaatan Barang Milik Negara dalam Bentuk Sewa

Berdasarkan pasal 3 PMK-115/2020, Sewa dilakukan dengan tujuan:

1. Pengoptimalan BMN yang belum/tidak digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan negara.

2. Memperoleh fasilitas yang dibutuhkan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan/atau menunjang tugas dan fungsi instansi Pengguna Barang.
3. Mencegah penggunaan BMN oleh pihak lain secara tidak sah.

Pemanfaatan BMN melalui Sewa dilakukan sepanjang dapat memberikan manfaat ekonomi bagi Pemerintah maupun masyarakat. Dalam rangka pemanfaatan BMN, pihak-pihak yang dapat menyewakan BMN antara lain:

1. Pengelola Barang, untuk BMN yang berada pada Pengelola Barang.
2. Pengguna Barang, dengan persetujuan dari Pengelola Barang, untuk BMN yang berada pada Pengguna Barang.

Sementara, pihak-pihak yang dapat menyewa BMN meliputi:

1. Badan Usaha Milik Negara/Daerah/Desa
2. Perorangan
3. Unit penunjang kegiatan penyelenggaraan pemerintahan/Negara
4. Badan usaha lainnya

Objek Sewa BMN meliputi tanah dan/atau bangunan, dan/atau selain tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang dan Pengguna Barang. Pelaksanaan perjanjian Sewa paling lama dilaksanakan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak ditandatanganinya perjanjian, kemudian dapat diperpanjang dengan persetujuan dari Pengelola Barang. Namun jangka waktu sewa dapat diperpanjang lebih lama dalam hal kerja sama infrastruktur, kegiatan dengan karakteristik usaha yang memerlukan waktu Sewa lebih dari 5 (lima) tahun, dan kegiatan yang ditentukan lain dalam undang-undang.

Pembayaran uang Sewa paling lambat 2 (dua) hari kerja sebelum penandatanganan perjanjian secara sekaligus dan disetor ke rekening kas umum negara. Jika pelaksanaanya berada di luar negeri dengan pembayaran juga dilakukan di luar negeri, pembayaran uang Sewa dilakukan secara sekaligus paling lambat 1 (satu) hari sebelum penandatanganan perjanjian, dengan cara menyetorkan ke rekening kas bendahara penerimaan di luar negeri. Berbeda ketentuan dengan Sewa yang dilaksanakan dengan periodesitas Sewa per hari dan per jam, pembayaran uang Sewa paling lambat sebelum perjanjian dengan cara pembayaran secara sekaligus tunai kepada pejabat pengurus BMN atau menyetorkannya ke rekening kas bendahara penerimaan di lingkungan Pengelola Barang/ Pengguna Barang/ Kuasa Pengguna Barang.

Sewa akan berakhir jika jangka waktu sewa telah berakhir, Pengelola Barang mencabut persetujuan Sewa dalam rangka pengawasan dan pengendalian atau ketentuan lain sesuai ketentuan perundang-undangan. Ketika Sewa telah berakhir penyewa wajib menyerahkan BMN dalam keadaan baik dan layak digunakan secara optimal sesuai fungsi dan peruntukannya yang dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima.

Tata cara pelaksanaan Sewa diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 57/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara (PMK-57/2016) yang meliputi pengusulan, penelitian dan penilaian, dan persetujuan. Tata cara pelaksanaan Sewa BMN dibedakan atas Sewa atas BMN pada Pengelola Barang dan Sewa atas BMN pada Pengguna Barang. Tahapan pelaksanaan Sewa atas BMN pada Pengelola Barang, antara lain yaitu:

1. Calon penyewa mengajukan permohonan Sewa kepada Pengelola Barang dengan disertai data permohonan Sewa, data BMN yang diajukan, data calon penyewa, dan surat pernyataan/persetujuan.

Apabila objek sewa yang diajukan berupa ruang di atas/ di bawah permukaan tanah BMN, maka disampaikan juga gambar rancangan bangunan/jaringan yang akan dibangun berikut kajian pendukung penyewaan ruang di atas/ di bawah lokasi BMN.

2. Pengelola Barang meneliti kelayakan permohonan dari calon penyewa.
3. Pengelola Barang menugaskan Penilai untuk melakukan Penilaian objek Sewa yang diajukan untuk mendapatkan nilai wajar atas Sewa, dengan berpedoman pada standar Penilaian dan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Pengelola barang melakukan kajian kelayakan penyewaan dan perhitungan besaran Sewa berdasarkan hasil Penilaian.
5. Apabila Pengelola Barang tidak menyetujui permohonan, pihak yang mengajukan permohonan Sewa akan diberitahu dengan disertai alasannya. Jika Pengelola Barang menyetujui permohonan, akan diterbitkan keputusan Sewa.

Sementara Sewa atas BMN Pada Pengguna Barang melalui tahapan, antara lain:

1. Pengguna Barang mengajukan usulan kepada Pengelola Barang untuk menyewakan BMN sesuai dengan kewenangannya, dengan disertai data usulan Sewa, data BMN yang diusulkan disewakan, data calon penyewa, dan surat pernyataan dari Pengguna Barang.

Apabila objek Sewa yang diajukan berupa ruang di atas/ di bawah permukaan tanah BMN, maka disampaikan juga gambar rancangan bangunan/jaringan yang akan dibangun berikut kajian pendukung penyewaan ruang di atas/ di bawah lokasi BMN.

2. Pengelola Barang meneliti kelayakan permohonan dari calon penyewa.
3. Apabila objek Sewa yang diajukan berupa tanah dan/ atau bangunan atau ruang di atas/ di bawah permukaan tanah BMN, maka dilakukan Penilaian objek Sewa oleh Penilai untuk memperoleh nilai wajar atas Sewa BMN.

Apabila objek Sewa yang diajukan merupakan BMN selain tanah dan/ atau bangunan, maka Pengelola Barang melakukan penelitian atas besaran Sewa yang diusulkan oleh Pengguna Barang.

4. Pengelola barang melakukan kajian kelayakan penyewaan dan perhitungan besaran Sewa berdasarkan hasil Penilaian.
5. Apabila Pengelola Barang tidak menyetujui permohonan, pihak yang mengajukan permohonan Sewa akan diberitahu dengan disertai alasannya. Jika Pengelola Barang menyetujui permohonan, akan diterbitkan surat persetujuan Sewa.

2.4 Teori Umum Penilaian

Pada dasarnya, seorang Penilai harus selalu mematuhi prinsip yang diatur dalam Kode Etik Penilaian Indonesia dan Standar Penilaian Indonesia (KEPI dan SPI) edisi ketujuh tahun 2018. Berdasarkan SPI (2018), Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian

yang dimiliki. Sementara, penilaian adalah proses pemberian estimasi nilai ekonomi suatu objek penilaian oleh seorang Penilai pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam SPI (2018), nilai adalah estimasi manfaat ekonomi atas kepemilikan suatu aset, dengan kata lain nilai adalah harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran atau transaksi jual beli, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Dengan demikian, seorang Penilai harus memiliki pengetahuan yang baik mengenai pasar properti, memahami interaksi pelaku pasar, serta mampu menentukan harga yang disepakati antara pembeli dan penjual properti di pasar. Pemahaman konsep nilai oleh seorang Penilai dengan tujuan agar terhindar dari penggunaan istilah nilai saja tanpa adanya penjelasan mengenai jenis nilai yang digunakan.

Dasar nilai yang digunakan oleh seorang Penilai harus sesuai dengan persyaratan dan tujuan dari penilaian yang dilaksanakan. Oleh karena itu, pemilihan dasar nilai yang digunakan dapat mempengaruhi pemilihan metode penilaian data masukan dan asumsi serta opini nilai akhir yang dihasilkan. Sesuai dengan SPI (2018), dasar nilai harus secara jelas dibedakan dari:

- a. pendekatan atau metode yang digunakan untuk menetapkan estimasi nilai
- b. jenis aset yang dinilai
- c. keadaan aktual atau status aset yang diasumsikan pada saat penilaian

Pendekatan penilaian dijadikan sebagai landasan proses penilaian, dimana masing-masing pendekatan memiliki metode penilaian yang digunakan. Dalam SPI

(2018), terdapat tiga pendekatan utama yang digunakan didalam proses penilaian yakni Pendekatan Pasar, Pendekatan Pendapatan dan Pendekatan Biaya.

1. Pendekatan Pasar

Pendekatan Pasar menghasilkan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang dinilai dengan aset yang identik atau sebanding berdasarkan ketersediaan informasi harga transaksi atau penawaran di pasar.

2. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan Pendapatan menghasilkan indikasi nilai dengan mengkonversi arus kas di masa yang akan datang ke nilai saat ini.

3. Pendekatan Biaya

Pendekatan Biaya menghasilkan indikasi nilai berdasarkan prinsip ekonomi, karena pembeli tidak akan membayar suatu aset lebih daripada biaya untuk memperoleh aset dengan kegunaan yang sama atau setara, pada saat pembelian atau konstruksi.

2.5 Konsep Penilaian Barang Milik Negara

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173/PMK.06/2020 tentang Penilaian Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (PMK-173/2020), Penilaian didefinisikan sebagai proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa Barang Milik Negara pada saat tertentu. Penilaian BMN dilakukan oleh Penilai Direktorat Jenderal yang meliputi:

1. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

2. Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Adapun beberapa tujuan dilakukannya penilaian BMN untuk:

1. Penyusunan neraca Pemerintah Pusat
2. Pemanfaatan
3. Pemindahtanganan
4. Pelaksanaan kegiatan lain sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan, antara lain Surat Berharga Syariah Negara

Secara umum Penilaian BMN dilaksanakan dengan tujuan untuk mendapatkan Nilai Wajar, kecuali Penilaian dalam rangka pemanfaatan BMN dalam bentuk Sewa, tujuan Penilaian adalah untuk mendapatkan Nilai Wajar atas Sewa. Sesuai PMK-173/2020, Nilai Wajar atas Sewa adalah estimasi jumlah uang yang akan diterima dari penyewaan suatu aset antara pelaku pasar yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi Sewa yang wajar pada tanggal penilaian.

Pelaksanaan Penilaian oleh Penilai Direktorat Jenderal dilakukan oleh tim Penilai Direktorat Jenderal, yang anggotanya dalam jumlah bilangan ganjil yang dengan sekurang-kurangnya 3 (tiga) orang dengan 1 (satu) orang berkedudukan sebagai ketua merangkap anggota. Tim Penilaian juga dapat meminta bantuan tenaga penilai apabila kekurangan sumber daya manusia Penilai Direktorat Jenderal dan meminta bantuan teknis penilaian dilakukan dalam hal Penilai Direktorat Jenderal mengalami kesulitan teknis dalam melakukan Penilaian. Secara umum proses pelaksanaan penilaian BMN meliputi pengumpulan data awal, survei

lapangan/pengumpulan data, analisis data, penentuan pendekatan Penilaian, simpulan nilai, dan penyusunan laporan Penilaian.

2.6 Proses Penilaian Barang Milik Negara dalam Bentuk Sewa

Sesuai dengan Peraturan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2018 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Sewa Barang Milik Negara (Perdirjen KN-4/2018), untuk memperoleh Nilai Wajar atas Sewa BMN yang objeknya dapat berupa tanah, sebagian tanah dan bangunan, dan keseluruhan tanah dan bangunan proses penilaiannya, antara lain yaitu:

1. Pengumpulan Data Awal

Pengumpulan data awal dalam pelaksanaan proses penilaian dapat berasal dari informasi yang disampaikan oleh pemohon dan/atau informasi yang tersedia pada basis data penilaian. Basis data merupakan kumpulan data dan informasi pendukung lainnya yang berkaitan dengan Penilaian BMN yang disimpan dalam media penyimpanan data.

2. Survei Lapangan/Pengumpulan Data

Survei lapangan dilaksanakan dengan tujuan untuk mencocokkan kebenaran data awal yang telah diperoleh sebelumnya dengan objek penilaian pada kondisi kenyatannya. Survei lapangan juga bertujuan untuk mengumpulkan data dan/atau informasi tambahan yang berkaitan dengan objek penilaian maupun objek pembanding.

3. Analisis Data

Data yang telah diperoleh melalui informasi yang disampaikan oleh pemohon dan/atau, basis data penilaian, dan survei lapangan akan digunakan untuk

analisis data. Analisis yang dilaksanakan dalam tahapan ini yaitu analisis pasar dan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*). Analisis pasar melakukan identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Wajar atas Sewa sesuai karakteristik aset yang dinilai yang berkaitan dengan permintaan dan penawaran. Analisis penggunaan tertinggi dan terbaik adalah analisis terhadap aspek legalitas, fisik, keuangan dan produktivitas maksimal dari objek penilaian.

4. Penentuan Pendekatan Penilaian

Dalam rangka pemanfaatan BMN dalam bentuk sewa, pendekatan penilaian yang digunakan yaitu pendekatan data pasar dan/atau pendekatan pendapatan. Penggunaan pendekatan data pasar dalam penilaian Sewa dilakukan dengan tahapan yaitu:

- a. mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan terkait objek Penilaian dan objek pembanding.
- b. melakukan identifikasi faktor-faktor yang mempengaruhi Nilai Wajar atas Sewa sesuai karakteristik aset yang dinilai.
- c. membandingkan objek Penilaian dengan objek pembanding dengan menggunakan faktor pembanding yang sesuai dan melakukan penyesuaian
- d. melakukan pembobotan terhadap indikasi nilai dari hasil penyesuaian untuk menghasilkan Nilai Wajar atas Sewa.

Dalam hal pendekatan yang digunakan adalah pendekatan pendapatan, metode yang digunakan, antara lain yaitu:

- 1) Pendekatan pendapatan dengan metode kapitalisasi pendapatan (*income capitalisation*).

Merupakan estimasi nilai sewa atas tanah kosong dengan cara mengkapitalisasi nilai properti yang digunakan dengan tingkat kapitalisasi tertentu. Tahapan metode kapitalisasi pendapatan yaitu:

- a) melakukan perhitungan Nilai Wajar objek Penilaian.
- b) menentukan besaran tingkat kapitalisasi (*capitalisation rate*) yang sesuai atas objek Penilaian.
- c) menentukan Nilai Wajar atas Sewa, dengan mengalikan Nilai Wajar objek Penilaian dengan tingkat kapitalisasi.
- d) Nilai Wajar atas Sewa merupakan nilai Sewa dalam satu tahun.

- 2) Pendekatan pendapatan dengan metode *Gross Income Multiplier* (GIM).

Estimasi Nilai Wajar objek Penilaian yang diperoleh dibagi dengan GIM yang berlaku di wilayah tersebut. Tahapan metode GIM yaitu:

- a) mendapatkan data Nilai Wajar dari properti yang sejenis dengan objek Penilaian di wilayah objek Penilaian berada
- b) mendapatkan data pendapatan bruto berupa Sewa dari properti yang sejenis dengan objek Penilaian di wilayah objek Penilaian berada
- c) menghitung GIM suatu properti dengan membagi Nilai Wajar properti dengan pendapatan bruto (nilai Sewa) properti sejenis di wilayah objek Penilaian berada
- d) menentukan GIM pada suatu wilayah yang diperoleh dari rata-rata GIM dari beberapa objek properti sejenis di wilayah objek Penilaian berada

- e) mengestimasi Nilai Wajar properti yang akan disewakan
 - f) menentukan Nilai Wajar atas Sewa objek Penilaian dengan cara membagi Nilai Wajar properti dengan GIM.
- 3) Pendekatan pendapatan dengan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow*).
- Pendekatan pendapatan dengan metode diskonto arus kas (*discounted cash flow* (DCF)) merupakan penentuan Nilai Wajar atas Sewa dengan mendasarkan pada jumlah nilai kini (*present value*) dari arus kas yang mampu dihasilkan selama periode sewa dan *terminal value* setelah periode Sewa dengan tingkat diskonto tertentu. Metode diskonto arus kas dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:
- a) menentukan Nilai Wajar objek Penilaian
 - b) memproyeksikan jangka waktu periode DCF. Jangka waktu periode DCF sama dengan jangka waktu Sewa
 - c) menyusun proyeksi arus kas dimana terdapat besaran pendapatan dari asumsi nilai Sewa selama periode Sewa dan terminal value setelah periode Sewa
 - d) menentukan besaran terminal value setelah periode Sewa
 - e) menentukan besaran tingkat diskonto untuk menentukan *present value* (PV) dari arus kas tiap tahun dan terminal value setelah periode Sewa.
 - f) menentukan besaran Nilai Wajar atas Sewa dengan melakukan uji sensitivitas dimana PV jumlah arus kas selama periode Sewa dan terminal value setelah periode Sewa minimal sama dengan Nilai Wajar objek Penilaian.

5. Simpulan Nilai

Simpulan nilai merupakan hasil perhitungan dari penilaian yang telah dilakukan baik dengan menggunakan satu penilaian ataupun hasil rekonsiliasi lebih dari satu pendekatan penilaian yang digunakan. Simpulan nilai dicantumkan dalam bentuk mata uang rupiah, maka perlu dilakukan konversi mata uang asing terhadap kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal penilaian, kecuali ditentukan menggunakan mata uang asing pada permohonan penilaian.

6. Penyusunan Laporan Penilaian

Sesuai dengan Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 124/KN/2016 tentang Standar Laporan Penilaian (Kepdirjen KN-124/2016), laporan penilaian memuat antara lain:

1. Uraian objek penilaian
2. Tujuan penilaian
3. Tanggal survei lapangan
4. Tanggal penilaian
5. Analisis data
6. Pendekatan penilaian
7. Simpulan nilai
8. Pernyataan penilai
9. Asumsi dan syarat pembatas
10. Tanggal laporan penilaian

Laporan penilaian ditulis dalam Bahasa Indonesia yang baik dan benar dengan huruf Arial ukuran 11. Konsep laporan penilaian selanjutnya akan dipaparkan

oleh Tim Penilai dihadapan penilai lain atau pegawai yang dianggap memiliki kompetensi di bidang penilaian dalam upaya kendali mutu sebelum dilakukannya penandatanganan oleh ketua dan anggota Tim Penilai Pemerintah. Laporan penilaian berlaku paling lama enam bulan terhitung sejak tanggal penilaian dan masih diperbolehkan melakukan revisi sepanjang laporan penilaian belum berakhir dan belum digunakan oleh pemohon atau pemberi tugas.