

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Salah satu Unit Pelaksana Teknis (UPT) di Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan yang bertugas untuk melaksanakan penjaminan mutu pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan kesetaraan pendidikan dasar dan menengah adalah Lembaga Penjamin Mutu Pendidikan (LPMP). LPMP dibentuk atau didirikan di setiap Provinsi di seluruh Indonesia, termasuk Sumatera Utara yang beralamat di Jalan Bunga Raya No. 96, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan.

Dalam menjalankan tugas dan fungsinya, LPMP diberikan kewenangan untuk mengelola beberapa jenis Barang Milik Negara (BMN), antara lain bangunan berupa gedung kelas, asrama, gedung pertemuan, gedung kantor, kantin, ATM, gudang, musala, lapangan tenis dan voli, *amphitheatre*, dan selain bangunan seperti mesin dan peralatan. Pengelolaan atas BMN tersebut berpedoman pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian.

Dalam pengelolaan BMN, LPMP memiliki status sebagai Kuasa Pengguna Barang. Sebagai Kuasa Pengguna Barang, LPMP memiliki tugas dalam hal penatausahaan BMN. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan BMN. Salah satu kegiatan penatausahaan yang menjadi tugas Kuasa Pengguna Barang adalah penyampaian Laporan Barang Kuasa Pengguna Semesteran (LBKPS) dan Laporan Barang Kuasa Pengguna Tahunan (LBKPT) kepada Pengguna Barang.

Dalam rangka penyusunan laporan atas Pengelolaan BMN, maka diperlukan suatu penilaian atas BMN berdasarkan standar penilaian yang telah ditentukan. Termasuk BMN yang perlu dilakukan penilaian oleh LPMP Sumatera Utara adalah Gedung Wilem Iskandar yang difungsikan sebagai ruang kelas.

Gedung Wilem Iskandar merupakan salah satu gedung yang dikuasai oleh LPMP Sumatera Utara berupa ruang kelas yang berfungsi sebagai tempat pembelajaran, olimpiade, dan kegiatan lain yang diselenggarakan di tempat tersebut. Gedung Wilem Iskandar biasanya digunakan oleh pihak internal ataupun eksternal. Pihak internal yang menggunakan gedung tersebut adalah pihak yang berasal dari Kemdikbud untuk melaksanakan program berbasis pendidikan seperti sosialisasi dengan guru-guru SMA. Selain itu, Gedung Wilem Iskandar disewakan kepada pihak eksternal yaitu di luar Kemdikbud untuk melaksanakan programnya sendiri seperti POSI (Pusat Olimpiade Sains Indonesia) yang menyelenggarakan olimpiade di Gedung ini. Karena keberadaannya yang menjadi pendukung dari tugas dan

pokok satker LPMP, maka Gedung Wilem Iskandar ini perlu dinilai untuk dilaporkan pada neraca pemerintah pusat.

Untuk melakukan penilaian atas Gedung Wilem Iskandar dapat dilakukan dengan menggunakan pendekatan biaya. Menurut Rianto dan Jaya (2000), pendekatan biaya (*cost approach*) merupakan penilaian berdasarkan biaya yang dikeluarkan untuk membuat baru atau mengadakan properti yang dinilai. Pendekatan biaya umumnya digunakan dalam menilai bangunan.

Pendekatan biaya terdiri dari beberapa metode yang dapat dilakukan dalam menilai bangunan, yaitu metode biaya pembuatan terdepresiasi dan metode biaya penggantian terdepresiasi. Berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2021 Tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti, metode biaya pembuatan terdepresiasi adalah menghitung biaya yang dibutuhkan untuk memproduksi suatu objek baru yang sama/identik dengan Objek Penilaian dengan menggunakan harga yang berlaku pada saat pelaksanaan Penilaian kemudian didepresiasikan. Selain itu, Metode biaya penggantian terdepresiasi adalah menghitung biaya yang dibutuhkan untuk memproduksi suatu objek baru yang sama fungsinya/utilitas yang setara dengan Objek Penilaian dengan menggunakan harga yang berlaku pada saat pelaksanaan Penilaian kemudian didepresiasikan.

Berdasarkan hal di atas, metode yang tepat digunakan dalam Penilaian Gedung Wilem Iskandar adalah menggunakan metode biaya penggantian terdepresiasi. Hal yang melatarbelakangi penggunaan metode tersebut adalah karena tahun dibangunnya bangunan tersebut yang sudah sangat lama dari tanggal penilaian yaitu tahun 2013. Dalam hal bangunan sudah berdiri, maka metode

penilaian yang dapat dilakukan adalah menghitung biaya penggantian terdepresiasi dengan menghitung biaya-biaya material yang digunakan pada saat pembangunan.

Penentuan biaya yang dibutuhkan untuk memproduksi suatu objek baru (*new replacement cost*) pada metode biaya penggantian terdepresiasi dapat dilakukan dengan berbagai teknik, salah satunya adalah teknik unit terpasang. Berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2021, teknik unit terpasang dihitung berdasarkan harga satuan unit komponen terpasang seperti pondasi, dinding, plafon, atap, pintu, lantai, dan instalasi listrik. Harga tersebut dapat diperoleh berdasarkan harga satuan pekerjaan (HSP) yang diperoleh dari Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB).

DKPB menjadi alat bantu dalam menentukan nilai wajar Gedung Wilem Iskandar pada karya tulis ini. Menurut Direktorat Penilaian (2012) dalam buku Penjelasan dan Petunjuk Penggunaan DKPB, DKPB adalah kumpulan data atau biasa disebut *database* yang berisi daftar harga per meter setiap komponen bangunan berdasarkan perbedaan jenis struktur dan material bangunan. DKPB selalu diperbaharui tiap tahunnya melalui survei lapangan sehingga daftar harga material yang tercantum mencerminkan harga yang berlaku di pasar pada tahun berjalan.

DKPB disusun berdasarkan hasil survei harga material bangunan, upah dan sewa alat yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk seluruh Kabupaten/Kota dalam wilayah kerjanya. Kemudian, DKPB tersebut diverifikasi oleh Kantor Wilayah DJKN dan diproses menggunakan *software* penyusun DKPB yang disediakan oleh Kantor Pusat. Hasil pemrosesan

software DKPB tersebut akan menghasilkan *output* DKPB Tahun berjalan yang terdiri dari Tabel DKPB dan Tabel Jenis Material. Tabel tersebut akan menjadi acuan penilai dalam penentuan biaya penggantian baru dari suatu bangunan.

Berdasarkan *output* DKPB tersebut, penilai dapat menghitung NRC dari suatu bangunan dalam tahapan penilaian menggunakan pendekatan biaya. Dengan DKPB, penilai menghitung keseluruhan volume dari setiap material yang digunakan suatu bangunan yang dinilai, setelah itu mengalikannya dengan harga material yang serupa atau sejenis sebagaimana yang tercantum di dalam DKPB.

Dalam konteks penilaian Gedung Wilem Iskandar maka menurut penulis, pendekatan yang relevan dalam penilaian bangunan adalah pendekatan biaya dengan metode teknik unit terpasang. Penggunaan metode tersebut dibantu oleh sebuah alat yang biasa digunakan oleh penilai Pemerintah yaitu DKPB.

Dengan digunakannya metode ini maka beberapa hal yang perlu dilakukan adalah penentuan komponen material yang digunakan dalam membangun Gedung Wilem Iskandar dengan bantuan DKPB. Oleh karenanya, penulisan KTTA ini berjudul “PENENTUAN NILAI WAJAR ATAS BANGUNAN GEDUNG WILEM ISKANDAR DI ASAM KUMBANG MEDAN DENGAN MENGGUNAKAN DAFTAR KOMPONEN BIAYA BANGUNAN (DKPB)”.

1.2 Rumusan Masalah

Sehubungan dengan rumusan yang diuraikan dalam latar belakang, yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Apa saja prosedur yang harus dilakukan dalam penentuan nilai wajar Gedung Wilem Iskandar milik LPMP Sumatera Utara dengan menggunakan DKPB?

2. Dengan menggunakan DKPB, berapa nilai wajar Gedung Wilem Iskandar milik LPMP Sumatera Utara?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan yang ingin dicapai dari penulisan karya tulis ini adalah sebagai berikut :

1. Mengetahui dan memahami proses penentuan nilai wajar Gedung Kelas milik LPMP Sumatera Utara dengan menggunakan pendekatan biaya (DKPB)
2. Mengetahui nilai wajar Gedung Kelas Wilem Iskandar milik Kemendikbud Sumatera Utara dengan menggunakan DKPB

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Karya tulis ini membahas mengenai proses penilaian sebuah aset Barang Milik Negara (BMN) berupa gedung kelas yang disebut Gedung Wilem Iskandar pada Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI satker Lembaga Penjamin Mutu Pendidikan Provinsi Sumatera Utara. Gedung kelas yang akan dinilai berlokasi di Jalan Bunga Raya No.96 Asam Kumbang, Pos Sunggal, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara. Penilaian Gedung Wilem Iskandar menggunakan pendekatan biaya dengan metode teknik unit terpasang dengan bantuan DKPB.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat yang diharapkan penulis melalui karya tulis tugas akhir ini, antara lain :

1. Manfaat Akademis

Karya tulis ini dapat memberikan wawasan kepada akademisi dalam melakukan penilaian sebuah aset BMN berupa gedung.

2. Manfaat Praktis

Karya tulis ini dapat digunakan sebagai rujukan dalam melakukan pelaporan BMN untuk Laporan Barang Kuasa Pengguna Tahunan.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini berisi uraian mengenai gambaran umum dan permasalahan yang dibahas dalam penulisan karya tulis ilmiah ini. Bagian-bagian yang ada dalam bab ini adalah latar belakang, rumusan masalah, tujuan penulisan, ruang lingkup pembahasan, manfaat penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Bab ini berisi teori-teori yang digunakan sebagai informasi pendukung dalam pembahasan atas rumusan masalah yang diangkat dalam karya tulis ini. Di dalamnya membahas mengenai konsep BMN secara umum, dasar hukum pengelolaan BMN, pengertian penilaian, tahapan penilaian BMN, pendekatan biaya, jenis-jenis biaya, dan DKPB.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi metode penilaian yang digunakan, gambaran umum objek penilaian, dan pembahasan hasil.

BAB IV SIMPULAN

Bab ini berisi jawaban atas rumusan masalah yang diangkat dan menyimpulkan hasil pembahasan yang telah dilakukan dalam penelitian ini.