

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Barang Milik Negara

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, yang dimaksud dengan Barang Milik Negara (BMN) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Perolehan tersebut berasal dari hibah/sumbangan, pelaksanaan dari perjanjian/kontrak, berdasarkan ketentuan undang-undang, ataupun berdasarkan putusan pengadilan.

BMN dapat berupa aset lancar, aset tetap, dan aset lainnya. Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia PMK No. 181/PMK.06/2016 Tentang Penatausahaan Barang Milik Negara, aset lancar terdiri dari persediaan, sedangkan aset tetap meliputi tanah, bangunan, konstruksi dalam pengerjaan, peralatan dan mesin, irigasi dan jaringan serta jalan. Aset lainnya terdiri dari aset kemitraan dengan pihak ketiga, aset tak berwujud serta aset tetap yang dihentikan dari penggunaan.

Jenis-jenis aset tetap yang telah disebutkan diatas diklasifikasikan berdasarkan kesamaan dalam sifat atau fungsinya. Klasifikasi aset tetap menurut Amiri (2015, dikutip dalam Fitriawati, 2021) sebagai berikut:

a. Tanah

Tanah dalam kondisi siap pakai yang digunakan dalam kegiatan operasional pemerintah.

b. Peralatan dan mesin

Peralatan dan mesin dalam kondisi siap pakai yang terdiri dari mesin-mesin, alat elektronik, kendaraan, inventaris kantor dan peralatan lain yang nilainya signifikan dan masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan.

c. Gedung dan bangunan

Gedung dan bangunan dalam kondisi siap pakai yang dipakai dalam kegiatan operasional pemerintah.

d. Jalan, irigasi, jaringan

Jalan, irigasi, jaringan yang dibangun oleh pemerintah serta dimiliki dan/atau dikuasai pemerintah dalam kondisi siap pakai.

e. Aset tetap lainnya

Aset tetap lainnya mencakup selain aset tetap yang sudah disebutkan di atas yang diperoleh dan dimanfaatkan untuk kegiatan operasional pemerintah dalam kondisi siap pakai.

f. Konstruksi dalam pengerjaan

Konstruksi dalam pengerjaan merupakan aset tetap yang masih dalam proses pembangunan namun pada tanggal laporan keuangan belum selesai pembangunan seluruhnya.

Atas BMN yang telah dipaparkan di atas, dilakukan pengelolaan untuk menjaga nilai dan peningkatan daya guna aset. Menurut pasal 3 dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, Pengelolaan BMN meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian.

Pengelolaan BMN dilaksanakan sesuai dengan batasan-batasan standar kebutuhan yang diperlukan dalam menunjang penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah secara optimal yang sesuai dengan asas-asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Dalam pengelolaannya, Menteri Keuangan selaku Bendahara Umum Negara berperan sebagai Pengelola Barang dapat memberikan kewenangan dan tanggung jawab kepada Pengguna Barang/Kuasa Pengguna Barang. Pengguna Barang yang dimaksud adalah Menteri/Pimpinan Lembaga selaku pimpinan Kementerian/Lembaga yang kemudian dapat mendelegasikan kewenangan kepada Kuasa Pengguna Barang yaitu Satuan Kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh Pengguna Barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya.

Kuasa Pengguna Barang dalam hal mengelola BMN berkewajiban dalam melakukan penatausahaan BMN. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia PMK No. 181/PMK.06/2016, Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan BMN sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Penatausahaan BMN dalam rangka mewujudkan tertib administrasi termasuk menyusun Laporan BMN

digunakan sebagai bahan penyusunan neraca pemerintah pusat. Sejak ditetapkannya kewajiban penyusunan neraca sebagai bagian dari laporan keuangan pemerintah, pengakuan/pencatatan, pengukuran/penilaian, dan penyajian serta pengungkapan aset tetap menjadi fokus utama karena aset tetap memiliki nilai yang sangat signifikan dan memiliki tingkat kompleksitas yang tinggi.

2.2 Penilaian

2.1.1 Pengertian Penilaian

Pengertian penilaian menurut Siregar (2002, dikutip dalam Mustika, 2016) adalah pemberian opini secara tertulis mengenai nilai ekonomi atau perhitungan manfaat ekonomi (*calculation of worth*) menjadi suatu nilai tertentu pada saat tertentu. Sejalan dengan itu dalam konteks BMN, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020, Penilaian merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan untuk memberikan opini nilai terhadap objek Penilaian berupa Barang Milik Negara/Daerah pada saat tertentu.

Penilaian BMN berdasarkan PMK Nomor 173/PMK.06/2020 bertujuan sebagai berikut:

- a. Penilaian BMN dalam rangka penyusunan neraca Pemerintah Pusat, pemanfaatan, pemindahtanganan, atau pelaksanaan kegiatan lain sesuai dengan ketentuan perundang-undangan di bidang pengelolaan BMN, antara lain surat berharga syariah negara dan asuransi BMN
- b. Penilaian Benda Sitaan
- c. Penilaian Barang Jaminan dan/atau Harta Kekayaan Lain
- d. Penilaian ABMA/T

- e. Penilaian barang yang akan ditetapkan status penggunaannya menjadi Barang Milik Negara dalam rangka pengelolaan kekayaan negara
- f. Penilaian aset/barang dalam rangka kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.1.2 Pendekatan Penilaian

Dalam menilai BMN, terdapat tiga pendekatan yang dapat digunakan yaitu pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Menurut Peraturan DJKN Nomor 3/KN/2021 Pendekatan pasar merupakan Pendekatan Penilaian yang dilakukan untuk mengestimasi nilai Objek Penilaian dengan cara mempertimbangkan data penjualan dan/atau data penawaran dari Objek Pembanding sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait melalui proses perbandingan.

Pendekatan pendapatan merupakan Pendekatan Penilaian yang dilakukan untuk mengestimasi nilai dengan cara mempertimbangkan pendapatan dan biaya yang berhubungan dengan Objek Penilaian melalui proses kapitalisasi langsung atau pendiskontoan. Pendekatan pendapatan dilakukan pada objek/properti yang memiliki kemampuan menghasilkan pendapatan.

Pendekatan biaya adalah Pendekatan Penilaian yang dilakukan untuk mengestimasi nilai dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh Objek Penilaian atau penggantinya pada waktu Penilaian. Kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik, keusangan fungsional, dan/atau keusangan ekonomis.

2.1.3 Pendekatan Biaya

Penilaian suatu bangunan pada umumnya menggunakan pendekatan biaya. Berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2021, Tahapan pelaksanaan Penilaian Properti dengan menggunakan pendekatan biaya adalah sebagai berikut :

- a. menghitung biaya pembuatan/penggantian baru Objek Penilaian
- b. menghitung besarnya penyusutan dan/atau keusangan Objek Penilaian
- c. mengurangkan biaya pembuatan/penggantian baru dengan penyusutan dan/atau keusangan Objek Penilaian
- d. menentukan nilai dari hasil perhitungan

Ada dua metode yang dapat dilakukan dalam menggunakan pendekatan biaya, yaitu:

1. Metode biaya pembuatan terdepresiasi (*Reproduction Cost New* atau *RCN*)

Metode biaya pembuatan terdepresiasi merupakan metode yang mengindikasikan nilai dengan 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 didepresiasi.

2. Metode biaya penggantian terdepresiasi (*New Replacement Cost* atau *NRC*).

Metode biaya penggantian terdepresiasi merupakan metode yang mengindikasikan nilai dengan 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 didepresiasi.

Pada umumnya untuk menilai suatu bangunan menggunakan pendekatan biaya khususnya DKPB, maka metode yang sering digunakan adalah metode biaya penggantian terdepresiasi (NRC). Hal ini dikarenakan dalam penyusunan DKPB, survey harga dilakukan pada material yang biasa digunakan dalam membangun. Apabila data tidak diperoleh, maka penyusunan harga material berasal dari material pengganti dengan fungsi yang sama.

Berdasarkan penjelasan diatas, pendekatan biaya diperoleh dengan rumus berikut : Nilai Objek = Biaya Penggantian Baru (*New Replacement Cost*/NRC) – Penyusutan. Berdasarkan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2021, NRC suatu bangunan dapat diperoleh dengan beberapa teknik, yaitu:

1. Teknik survei kuantitas

Teknik ini mencerminkan kualitas dan kuantitas seluruh bahan dan tenaga kerja yang digunakan dalam konstruksi. Harga satuan yang digunakan dalam teknik ini meliputi biaya bahan dan biaya upah. Untuk mencari biaya penggantian baru menggunakan teknik ini dilakukan penjumlahan dari biaya satuan pekerjaan ditambah faktor keuntungan dan pajak.

2. Teknik unit terpasang

Dalam teknik ini, untuk mendapatkan biaya penggantian baru dilakukan dengan cara menjumlahkan seluruh biaya pekerjaan per unit komponen terpasang. Unit komponen terpasang antara lain pondasi, struktur, dinding, pintu, plafon, atap,

lantai, dan instalasi listrik. Harga satuan unit komponen dapat mengacu pada Harga Satuan Pekerjaan (HSP) yang diperoleh dari DKPB

3. Teknik meter persegi

Teknik ini dilakukan dengan menghitung estimasi biaya pembangunan per meter persegi atau unit satuan lain. Dalam mengestimasi biaya, dapat melakukan penyesuaian jika dibutuhkan. Selain itu, diperlukan penyesuaian dari segi waktu dan lokasi. Dalam menentukan NRC menggunakan teknik ini dilakukan dengan cara mengalikan biaya pembangunan per meter persegi atau unit satuan lain dengan luasan atau kapasitas objek penilaian.

4. Teknik indeks biaya

Teknik indeks biaya hanya dapat digunakan apabila diketahui biaya pembangunan dari Objek Penilaian atau Properti pembanding yang sejenis atau memiliki utilitas yang setara. Untuk menghasilkan estimasi biaya pembangunan Objek Penilaian, Nilai bangunan diperoleh dengan mengalikan biaya pembangunan properti pembanding dengan indeks biaya tertentu. Indeks biaya ditentukan berdasarkan perbedaan waktu dan/atau lokasi.

NRC yang sudah diperhitungkan tersebut tidak langsung menjadi nilai dari bangunan yang akan dinilai. Nilai suatu bangunan mengalami penurunan tiap tahunnya karena terdapat penyusutan. Oleh karena itu, nilai bangunan diperoleh dengan mengurangi NRC dengan penyusutan. Pengertian penyusutan menurut Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2021 adalah penyesuaian yang diperhitungkan untuk mengestimasi biaya pembuatan/penggantian aset dengan utilitas yang setara guna merefleksikan

dampak terhadap nilai dari tingkat keusangan yang mempengaruhi aset yang dinilai.

Menurut Chairunnisa (2015) penyusutan pada bangunan ada tiga, yaitu:

a. Penyusutan fisik

Penyusutan fisik disebabkan oleh umur pemakaian dan kurangnya pemeliharaan. Contoh penyusutan fisik pada bangunan adalah retak, lapuk, rusak, dan lain-lain. Perhitungan penyusutan fisik bergantung pada umur manfaat bangunan dan umur efektif bangunan. Umur manfaat bangunan bergantung pada kualitas bahan yang digunakan dan kualitas pekerja, sedangkan umur efektif bangunan berdasarkan pada kondisi bangunan yang akan dinilai pada saat penilaian. Selain itu, penentuan besarnya penyusutan fisik dapat dilihat pada tabel penyusutan fisik yang dikeluarkan DJKN.

b. Penyusutan fungsi

Penyusutan fungsi disebabkan akibat perencanaan yang kurang baik. Contohnya adalah ketidakseimbangan yang berhubungan dengan ukuran, model, atau bentuk. Selain itu berdasarkan Peraturan DJKN Nomor PER-03/KN/2021, penyusutan fungsi berasal dari inefisiensi aset yang dinilai kemudian dibandingkan dengan penggantinya seperti desain, spesifikasi, dan teknologi yang sudah ketinggalan zaman. Perhitungan penyusutan akibat kemunduran fungsi dilakukan dengan mengestimasi besarnya biaya yang diperlukan untuk membuat objek penilaian berfungsi optimal.

c. Penyusutan ekonomis

Penyusutan ekonomis disebabkan oleh perubahan peraturan pemerintah dan perubahan sosial. Perhitungan penyusutan ekonomis bergantung pada objek

yang akan dinilai. Apabila objek penilaian diperjualbelikan, maka penyusutan ekonomis dihitung dari besarnya nilai perbandingan harga penjualan pada saat sebelum terjadinya penyusutan ekonomis dan pada saat terjadinya penyusutan ekonomis.

2.3 Biaya Langsung dan Biaya Tidak Langsung

2.3.1 Biaya Langsung

Perhitungan nilai bangunan menggunakan pendekatan biaya adalah dengan memperhitungkan segala biaya yang dikeluarkan dalam membangun gedung tersebut mulai dari awal pekerjaan yaitu pekerjaan persiapan hingga bangunan selesai dibangun. Biaya yang diperhitungkan meliputi biaya langsung dan tidak langsung. Menurut Nurdiana (2015), biaya langsung merupakan semua biaya yang dikeluarkan langsung dan berhubungan dengan pelaksanaan pekerjaan konstruksi di lapangan.

Biaya langsung yang diperhitungkan terdiri dari biaya pekerja/upah, biaya peralatan (*equipment*) dan biaya material. Biaya pekerja/upah merupakan gaji yang dibayarkan kepada pekerja yang melakukan pembangunan gedung tersebut. Biaya peralatan merupakan biaya yang dikeluarkan untuk menyewa alat untuk membantu pembangunan. Sedangkan biaya material terdiri dari biaya-biaya dari setiap komponen material yang digunakan.

Biaya langsung tersebut diperkirakan dengan menghitung volume pekerjaan dan biaya proyek berdasarkan harga satuan pekerjaan yang tercantum dalam tabel DKPB. Dalam penilaian menggunakan DKPB, biaya langsung yang dikeluarkan untuk membangun meliputi struktur bawah, struktur rangka, struktur atap, penutup

atap, dinding, langit-langit, penutup lantai, instalasi air, instalasi listrik, dan pelapis dinding.

2.3.2 Biaya Tidak Langsung

Pengertian biaya tidak langsung menurut Nugraha dkk (1985, dikutip dalam Nurdiana, 2015), biaya tidak langsung adalah semua biaya proyek pembangunan yang tidak secara langsung berhubungan dengan konstruksi di lapangan tetapi biaya ini harus ada dan tidak dapat dikeluarkan dari proyek tersebut. Biaya tidak langsung ini terdiri dari biaya pajak dan perizinan, jasa tenaga ahli, asuransi, dan overhead. Dalam perhitungan biaya tidak langsung menggunakan tabel yang sudah ditentukan oleh DJKN dalam bentuk persentase seperti dibawah ini.

Tabel II. 1 Biaya Tidak Langsung

No.	Kategori Bangunan	% Biaya Tidak Langsung (Indirect Cost)				
		Pajak dan perizinan	Jasa Tenaga Ahli	Asuransi	Overhead	Total
	Kategori 1					
1	Jenis 1	11	-	-	1	12
2	Jenis 2	12	2	2	1	17
3	Jenis 3	12	3	2	2	19
	Kategori 2					
4	Jenis 1	12	-	-	1	13
5	Jenis 2	12	3	3	3	21
6	Jenis 3	13	3	3	5	24
	Kategori 3					
7	Jenis 1	13	1	-	3	17
8	Jenis 2	13	3	3	5	24
	Kategori 4					
9	Jenis 1	12	-	-	2	14
10	Jenis 2	12	-	-	2	14
11	Jenis 3	12	2	3	3	20

Sumber: KPKNL Medan

2.4 Bangunan

Bangunan gedung menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. berdasarkan fungsi-fungsi tersebut, terdapat berbagai macam kategori bangunan.

Ada empat kategori bangunan dalam DKPB 2009. Kategori bangunan tersebut dikelompokkan berdasarkan kesamaan fungsi bangunan yang terbentuk dari tata ruang di dalam bangunan. Selain itu, pembagian jenis bangunan juga didasarkan pada sifat, jenis, bentuk struktur bangunan, dan cara pembuatannya. Dalam memudahkan dan meminimalkan kesalahan interpretasi klasifikasi bangunan, maka diberi suatu kode penamaan. Berdasarkan (Direktorat Penilaian, 2012), kategori bangunan antara lain:

1. Bangunan kategori 1

Bangunan kategori 1 adalah bangunan yang pada umumnya digunakan sebagai tempat tinggal atau biasa disebut bangunan residensial. Karakteristik dari bangunan kategori ini terdiri dari banyak ruang yang dipisahkan oleh dinding permanen. Ruang-ruang tersebut terhubung satu sama lain baik dengan pintu maupun tidak. Ruang-ruang tersebut digunakan untuk melakukan aktivitas sehari-hari dari penghuni bangunan seperti ruang keluarga, ruang tidur, kamar mandi, dan lain-lain.

Bangunan kategori 1 ini dikelompokkan menjadi tiga macam berdasarkan jumlah lantai, struktur bangunan, rasio antara ruang, dan lain-lain. Angka pada penamaan tiap jenis bangunan dari kategori yang sama sebagian besar menunjukkan jumlah lantai yang dibangun. Karakteristik dari tiap jenis bangunan adalah sebagai berikut:

- Bangunan jenis 1.1

Bangunan jenis ini merupakan bangunan yang terdiri satu lantai, memiliki bentuk ruang, struktur bangunan bersifat sederhana dimana sebagian besar kolom struktur bangunan rata dengan dinding, tidak terdapat ruang yang memerlukan konstruksi khusus, dan lain-lain.

- Bangunan jenis 1.2

Pada bangunan jenis 1.2 memiliki karakteristik dengan jumlah lantai paling rendah dua lantai dan paling tinggi empat lantai dimana struktur bangunan bersifat menengah dimana terdapat beberapa kolom yang berdimensi 18 x 18 m.

- Bangunan jenis 1.3

Bangunan jenis ini memiliki bangunan lebih dari empat lantai, dalam hal ini dikategorikan sebagai *High Rise Building* serta struktur bangunan yang bersifat kompleks seperti apartemen.

2. Bangunan kategori 2

Bangunan kategori 2 merupakan properti yang menghasilkan pendapatan seperti bangunan usaha (komersial). Karakteristik bangunan kategori ini umumnya memiliki sedikit ruang yang dipisahkan dengan dinding permanen, namun dapat

disekat dengan dinding *non*-permanen. Bangunan kategori 2 juga bisa disebut bangunan yang terdiri dari kumpulan ruang-ruang kecil dengan ukuran yang sama.

Bangunan pada kategori ini memiliki tiga jenis bangunan yang dibagi berdasarkan perbedaan struktur bangunan yaitu bangunan jenis 2.1, 2.2, dan 2.3.

Karakteristik dari tiap jenis bangunan adalah sebagai berikut:

- Bangunan jenis 2.1

Bangunan memiliki karakteristik dengan jumlah lantai paling banyak 6 (enam) yang memiliki bentuk persegi panjang dengan lebar bangunan lebih kecil daripada panjangnya. Struktur bangunan adalah portal sederhana, yaitu hanya terdiri atas satu portal di setiap sisi samping bangunan.

- Bangunan jenis 2.2

Bangunan terdiri atas 8 (delapan) lantai paling tinggi dan tidak memiliki bentuk yang spesifik. Selain itu struktur bangunan adalah portal bertingkat dan tidak memiliki *share wall* dan *core wall*. Contoh dari bangunan ini adalah bangunan kantor bertingkat rendah (*low rise office building*).

- Bangunan jenis 2.3

Bangunan memiliki jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) atau jumlah lantai dibawah 8 (delapan), namun memiliki lebar lantai dasar paling rendah 5.000 m². bangunan ini tidak memiliki bentuk yang spesifik. Struktur dari bangunan adalah kompleks berbentuk portal bertingkat dua arah yang dikombinasikan dengan struktur *share wall* dan *core wall*.

3. Bangunan kategori 3

Bangunan kategori 3 (tiga) ini secara umum digunakan untuk kegiatan industri seperti gudang, bengkel, dan pabrik. Bangunan ini memiliki jenis konstruksi atap pelana dan memiliki satu ruangan yang luasnya sekurang-kurangnya 80% dari luas bangunan.

Bangunan kategori 3 (tiga) terdiri dari 2 (dua) jenis bangunan yang dibedakan berdasarkan perbedaan struktur bangunan yaitu bangunan 3.1 dan 3.2.

Karakteristik dari tiap jenis bangunan adalah sebagai berikut:

- Bangunan jenis 3.1

Bangunan hanya memiliki satu ruang permanen. Selain itu juga tidak terdapat *mezzanine* atau lantai antara serta tidak memiliki lantai dengan daya dukung besar/peralatan besar yang melekat pada bangunan.

- Bangunan jenis 3.2

Bangunan memiliki sedikit ruang, *mezzanine* yang dibagi dalam beberapa ruangan serta memiliki lantai dengan daya dukung yang tinggi. Contoh dari bangunan kategori 3 ini adalah pabrik, gudang atau bengkel.

4. Bangunan kategori 4

Bangunan kategori 4 (empat) tidak mewakili fungsi tertentu namun bangunan-bangunan pada kategori ini memiliki karakteristik struktur khusus yang dikarenakan fungsinya baik itu struktur yang sangat sederhana sampai dengan struktur yang rumit. Bangunan pada kategori ini terdiri dari 4 (empat) jenis bangunan yang dibagi berdasarkan perbedaan struktur bangunan yaitu bangunan

4.1, 4.2, 4.3, dan 4.4. Karakteristik tiap jenis bangunan sesuai dengan Penjelasan dan Petunjuk Penggunaan DKPB tahun 2012 adalah sebagai berikut:

- Bangunan jenis 4.1

Bangunan terdiri atas satu lantai dengan struktur bangunan yang ringan dan sederhana. Bangunan jenis ini menggunakan material bangunan yang ringan dengan dicirikan atau yang berbentuk kuda-kuda tidak lengkap. Selain itu bangunan ini tidak memiliki dinding atau dindingnya hanya setengah. Contoh bangunan ini adalah pos jaga, bangunan tempat parkir, dan bangunan tempat peralatan

- Bangunan jenis 4.2

Bangunan ini memiliki jumlah lantai maksimal 4 (empat) dengan struktur bangunan adalah portal bertingkat sederhana. Bangunan memiliki ruang-ruang yang sejajar dengan luas yang sama dan dihubungkan dengan koridor. Contoh bangunan tipe ini adalah sekolah.

- Bangunan jenis 4.3

Bangunan terdiri atas satu sampai dua lantai. Bangunan ini memiliki struktur bangunan yang rumit dengan bentang antar kolom yang lebar. Konstruksi dari bangunan ini merupakan konstruksi khusus seperti kubah atau atap curam yang tinggi. Contoh dari bangunan jenis ini adalah masjid, gedung pertemuan, dan lain-lain

2.5 Daftar Komponen Penilaian Bangunan

Berdasarkan Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 219/KN/2016, DKPB adalah pedoman/petunjuk teknis dalam pelaksanaan

penilaian bangunan oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan DJKN. DKPB disusun berdasarkan hasil survey harga material bangunan, upah, dan sewa alat yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) untuk seluruh Kabupaten/Kota dalam wilayah kerjanya masing-masing.

Hasil dari survey material kemudian dilakukan proses verifikasi dan sinkronisasi oleh Kantor Wilayah DJKN (Kanwil DJKN). Proses verifikasi dan sinkronisasi bertujuan untuk menentukan data final harga material bahan bangunan, upah kerja, dan harga/sewa alat. DKPB yang telah melalui proses verifikasi dan sinkronisasi kemudian ditetapkan oleh Kepala Kanwil DJKN atas nama Direktur Jenderal Kekayaan Negara dan dimasukkan ke dalam database DKPB. Bagian DKPB yang terdiri dari tabel DKPB dan tabel komponen material/komponen fasilitas pada setiap kabupaten/kota dicetak dan selanjutnya ditetapkan dalam bentuk Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara.

Dalam perhitungan nilai wajar bangunan menggunakan DKPB, ada beberapa asumsi yang perlu diperhatikan antara lain asumsi umum, asumsi struktur, dan asumsi material. Berdasarkan Buletin Teknis Penilaian tentang Panduan Survei dan Penggunaan DKPB oleh (Direktorat Penilaian, 2020), asumsi-asumsi tersebut terdiri dari:

A. Asumsi Umum

- a. Bangunan terletak di atas tanah keras sehingga tidak memerlukan rekayasa tanah yang menambah biaya pembangunan.
- b. Konstruksi bangunan dibangun menggunakan struktur umum yang memperhatikan efisiensi struktur

- c. Dimensi dan bentuk struktur telah memperhatikan kelebihan dan kekurangan masing-masing material struktur bangunan
- d. Bangunan berdiri sendiri dan tidak menempel dengan bangunan di sekitarnya

B. Asumsi Struktur

1) Asumsi struktur bawah

Struktur bawah merupakan struktur bagian bawah dari suatu konstruksi bangunan yang berfungsi sebagai pondasi bangunan. Dalam perhitungan struktur bawah, ada beberapa asumsi yang perlu diperhatikan, yaitu:

- a. Pondasi dibangun dengan dimensi/ukuran sesuai dengan beban bangunan di atasnya.
- b. Pondasi dibangun dengan model yang sudah memperhitungkan efisiensi struktur dan finansial.
- c. Pondasi dibangun dengan material yang sesuai dengan beban yang didukungnya.
- d. Luas lantai yang digunakan sebagai dasar perhitungan struktur bawah adalah jumlah keseluruhan luas bangunan.

Bagian konstruksi yang masuk dalam perhitungan struktur bawah adalah semua pekerjaan persiapan (pembersihan, pagar keliling, direksi keet, gudang, dan sebagainya), pengukuran dan bouwplank, galian tanah, pekerjaan urugan tanah dan pemadatan, pekerjaan urugan pasir, pekerjaan pondasi (batu kali, beton, tiang pancang, dan sebagainya), urugan kembali tanah, serta balok sloof.

2) Asumsi struktur rangka bangunan

Struktur rangka bangunan merupakan struktur bagian tengah bangunan. Ada tiga asumsi yang digunakan dalam perhitungan struktur rangka bangunan, yaitu:

- a. Dimensi struktur bangunan sudah sesuai dengan beban yang didukungnya dengan memperhitungkan efisiensi struktur dan finansial.
- b. Penggunaan material struktur telah sesuai karakteristik masing-masing bahan.
- c. Luas lantai yang diperhitungkan dalam perhitungan struktur ini adalah luas bangunan.

Bagian konstruksi yang sudah masuk perhitungan struktur rangka bangunan adalah kolom/tiang utama, ring balok, balok-balok, plat lantai (lantai 2 dan seterusnya), plat dan beton tangga, *core wall/shear wall*.

3) Asumsi struktur atap

Struktur atap merupakan struktur penutup bangunan bagian atas. Ada empat asumsi yang digunakan dalam menghitung struktur atap, yaitu:

- a. Dimensi struktur rangka sesuai dengan beban yang didukungnya.
- b. Luas lantai yang diperhitungkan untuk rangka atap adalah luas lantai yang langsung ditutup bangunan.
- c. Untuk lantai bangunan yang ditutup oleh lantai atasnya maka dinyatakan tidak memiliki struktur rangka atas.
- d. Penggunaan material struktur telah sesuai karakteristik masing-masing bahan.

Bagian konstruksi yang sudah masuk perhitungan struktur atap adalah kuda-kuda penuh, kuda-kuda setengah, nok, gording, balok ikat/balok angin, balok induk/anak untuk atap beton cor.

C. Asumsi Komponen Material

Komponen material merupakan pelapis serta penyekat bangunan. Komponen material terdiri dari 4 (empat) kelompok, yaitu: material atap, material dinding, material lantai, dan material dinding yang masing-masing nilainya berdasarkan meter persegi (m^2) bangunan.

Pada tabel material DKPB, tiap komponen material terbagi dalam 5 (lima) kelompok material berdasarkan kesamaan proses pengerjaan. Nilai komponen berlaku pada setiap jenis bangunan kecuali untuk material dinding yang berbeda untuk tiap-tiap jenis bangunan. Setiap material yang tercantum dalam tabel memiliki koefisien dengan nilai dasar yang tercantum dalam tabel DKPB. Hal tersebut bertujuan dalam memudahkan penentuan nilai tiap komponen material yang digunakan dengan mengalikan nilai dasar dan besar koefisiennya. Lima kelompok komponen material yang terdapat dalam buletin teknis penilaian 2020 adalah sebagai berikut:

- 1) Asumsi komponen material dinding
 - a. Asumsi pertama yang digunakan adalah tebal dinding bata/batako/hebel dan sejenisnya (bata+plester kiri/kanan) 15 cm.
 - b. Asumsi kedua, tinggi dinding untuk bangunan kategori 1,2, dan 4 adalah 3,5 meter.
 - c. Asumsi ketiga, tinggi dinding untuk bangunan jenis 3.1 adalah 5 meter dan bangunan jenis 3.2 adalah 7 meter.
 - d. Asumsi keempat adalah, bukaan dinding (pintu dan jendela) proporsional dengan bentuk dan fungsi gedung.

Bagian yang termasuk dalam komponen ini adalah pekerjaan pasangan, pekerjaan plester 2 sisi, pekerjaan dinding 1 sisi, kolom praktis/tiang kayu sekunder, kusen pintu/jendela, daun pintu/jendela, engsel, kunci, dan penggantung.

2) Asumsi komponen pelapis dinding

- a. Asumsi pertama yang digunakan adalah semua dinding dilapisi dengan pelapis dinding.
- b. Asumsi kedua, perhitungan yang dilakukan berdasarkan per meter persegi lantai.
- c. Asumsi ketiga, semua material pelapis dinding sudah dihitung berikut struktur pemasangannya.
- d. Asumsi keempat, tidak termasuk melapisi pintu dan jendela.
- e. Asumsi kelima adalah pelapis dinding dengan menggunakan material komposit panel hanya dilakukan pada bagian fasad bangunan/dinding luar.

3) Asumsi komponen pelapis lantai

Perhitungan komponen pelapis lantai sudah termasuk pekerjaan urugan tanah, pekerjaan urugan pasir, pekerjaan pemadatan, pekerjaan pemasangan pelapis lantai, dan pekerjaan pemasangan plint lantai.

4) Asumsi komponen langit-langit

- a. Asumsi pertama yang digunakan dalam perhitungan komponen langit-langit adalah material rangka yang digunakan sesuai karakteristik material seperti triplek, asbes, dan gypsum menggunakan rangka kayu. Sedangkan akustik menggunakan besi hollow.

- b. Asumsi kedua adalah bentuk langit-langit datar dan tidak memiliki perbedaan ketinggian. Dalam perhitungan komponen langit-langit sudah termasuk didalamnya pekerjaan rangka plafond (dalam dan luar), pekerjaan gantungan, pekerjaan plafond (luar dan dalam), pekerjaan list pinggir plafon.

5) Asumsi komponen penutup atap

- a. Asumsi pertama adalah untuk bangunan yang memiliki atas datar adalah plat atap.
- b. Asumsi kedua, untuk bangunan dengan komponen atap kecil meliputi kaso, reng, dan penutup atap.
- c. Asumsi ketiga, kemiringan atap bangunan membentuk sudut 20° sampai 35° . Asumsi kelima, untuk jenis bangunan 4.3 kemiringan atap dapat membentuk sudut sampai dengan 45° .

Dalam perhitungan komponen penutup atap sudah termasuk bubungan atap berikut papan ruit, talang dan jurai, dan *listplank*.

6) Asumsi komponen instalasi listrik

Nilai komponen fasilitas instalasi listrik dihitung berdasarkan luas bangunan dan biaya penyambungan daya ke PLN. Untuk nilai penyambungan ke sumber listrik ditentukan berdasarkan pemasok daya listrik seperti PLN yang meliputi biaya penyambungan ditambah UJL (uang jaminan langganan).

7) Asumsi komponen instalasi air bersih/air kotor

Nilai komponen instalasi air bersih/air kotor (sanitasi) dihitung berdasarkan luas bangunan dan biaya penyambungan ke sumber air. Untuk nilai

penyambungan ke sumber air ditentukan berdasarkan ketentuan pemasok sumber air seperti PDAM akan meliputi biaya penyambungan.

D. Asumsi komponen fasilitas

Komponen fasilitas merupakan pendukung fungsi bangunan yang terbagi dalam 2 (dua) kelompok, yaitu perkerasan dan pagar. Perkerasan yang dimaksud merupakan nilai struktur dan hanya berfungsi menutup permukaan tanah. Luas perkerasan dihitung berdasarkan luas perkerasan terpasang. Masing-masing komponen fasilitas terdiri dari 5 (lima) kelompok material berdasarkan kesamaan proses pengerjaan yang tercantum dalam tabel komponen material/komponen fasilitas DKPB.