

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Barang Milik Daerah

Pengertian Barang Milik Daerah (BMD) menurut PP Nomor 28 tahun 2020 adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Adapun barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah sebagaimana diatur dalam Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 meliputi:

- a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
- c. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- d. barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap; atau
- e. barang yang diperoleh kembali dari hasil divestasi atas penyertaan modal pemerintah daerah.

Pada prinsipnya BMD adalah barang yang tidak boleh dijaminkan dalam rangka mendapatkan pinjaman atau modal. BMD juga dilarang untuk diserahkan kepada pihak lain sebagai bentuk pembayaran atas tagihan kepada pemerintah daerah. Selain itu, berdasarkan perundang-undangan BMD adalah barang yang tidak dapat disita.

Pemegang kekuasaan pengelolaan BMD adalah Gubernur/ Bupati/Walikota yang memiliki wewenang dan tanggung jawab dalam menetapkan kebijakan pengelolaan BMD. Sementara, pejabat pengelola BMD yang memiliki wewenang dan tanggung jawab sebagai pengelola BMD adalah Sekretaris Daerah. Sedangkan, pengguna BMD adalah Kepala SKPD, yang dapat melimpahkan kewenangan dan tanggung jawabnya kepada Kuasa Pengguna Barang. Penetapan Kuasa Pengguna Barang didasarkan atas pertimbangan beberapa hal yaitu jumlah barang yang dikelola, beban kerja, lokasi, kompetensi, dan/atau rentang kendali dan pertimbangan objek lainnya.

2.2 Pengelolaan Barang Milik Daerah

BMD dikelola berdasarkan siklus pengelolaan BMD. Siklus pengelolaan BMD menurut Permendagri Nomor 19 Tahun 2016 meliputi perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian. Siklus pengelolaan BMD merupakan siklus yang kompleks dan berurutan.

Siklus pengelolaan BMD dimulai dari kegiatan perencanaan kebutuhan dan penganggaran. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran dilakukan untuk

menghubungkan pengadaan barang pada masa lalu dengan keadaan saat ini sebagai dasar dalam menetapkan kebijakan di waktu akan datang. Ketersediaan BMD yang ada merupakan hal yang sangat diperhatikan dalam perencanaan kebutuhan dan penganggaran. Selain itu, perencanaan kebutuhan dan penganggaran juga perlu memperhatikan kebutuhan riil BMD pada SKPD. Hal tersebut dilakukan untuk mendukung proses pengadaan barang yang efisien. Pelaksanaan perencanaan kebutuhan dilakukan dengan berpedoman pada standar barang, standar kebutuhan, dan/atau standar harga sesuai dengan ketentuan.

Setelah perencanaan kebutuhan dan penganggaran serta pengadaan, siklus pengelolaan BMD selanjutnya yaitu penggunaan. Penggunaan BMD bertujuan untuk mendukung pelaksanaan tugas dan fungsi SKPD. Status penggunaan BMD ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota secara tahunan. Penggunaan BMD meliputi penetapan, pengalihan, penggunaan sementara, dan penetapan status penggunaan BMD untuk dioperasikan pihak lain.

Siklus pengelolaan BMD selanjutnya yaitu pemanfaatan. Apabila BMD tidak digunakan untuk menjalankan tugas dan fungsi SKPD (*idle*), maka aset-aset tersebut perlu dilakukan pemanfaatan sehingga BMD tetap menjadi aset yang produktif dan optimal. Kepentingan daerah dan masyarakat umum merupakan hal yang perlu diperhatikan sebagai pertimbangan dalam menentukan kebijakan pemanfaatan BMD.

Dalam pengelolaanya, BMD juga perlu diamankan untuk menjaga BMD dari berbagai macam tindakan-tindakan negatif yang dapat mengganggu keamanan BMD khususnya untuk aset-aset vital. Selain itu, untuk menjaga kualitas BMD agar

selalu terpelihara dan dapat memberikan manfaat yang optimal, BMD perlu dilakukan pemeliharaan. Pemeliharaan dapat dilakukan dengan memperhatikan kondisi fisik dan fungsi dari BMD.

Siklus pengelolaan BMD selanjutnya yaitu Penilaian. Penilaian BMD dilakukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah, pemanfaatan (selain pinjam pakai), dan pemindahtangan (selain hibah). Standar Akuntansi Pemerintah (SAP) merupakan pedoman yang digunakan untuk penetapan nilai BMD dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah. Penilaian dilaksanakan untuk mendapatkan nilai wajar BMD sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan nilai yang dihasilkan menjadi tanggung jawab penilai.

BMD yang tidak diperlukan lagi dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah daerah dapat dilakukan pemindahtanganan. Pemindahtangan BMD dapat dilakukan dalam bentuk penjualan, tukar menukar, hibah, atau penyertaan modal pemerintah daerah. Pemindahtangan BMD berupa tanah dan/atau bangunan serta BMD selain tanah dan/atau bangunan yang bernilai lebih dari Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dilakukan setelah mendapatkan persetujuan DPRD.

BMD yang tidak dapat digunakan, tidak dapat dimanfaatkan, dan tidak dapat dipindahtanganan dapat dilakukan pemusnahan. Bentuk pemusnahan BMD dilakukan dengan cara dibakar, dihancurkan, ditimbun, ditenggelamkan, atau cara lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemusnahan dapat dilaksanakan oleh pengguna barang ataupun pengelola barang yang pelaksanaannya dituangkan

dalam berita acara. Berdasarkan berita acara pemusnahan, pengguna barang dapat mengajukan usulan penghapusan BMD.

Siklus selanjutnya dalam pengelolaan BMD adalah penatausahaan yang meliputi kegiatan pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan BMD. Pendaftaran dan pencatatan BMD dilakukan menurut penggolongan dan kodifikasi barang. Sedangkan inventarisasi barang dilakukan paling sedikit satu kali dalam lima tahun kecuali BMD berupa persediaan dan konstruksi dalam pengerjaan yang dilakukan setiap tahun. Selanjutnya membuat pelaporan BMD yang digunakan sebagai dasar untuk menyusun neraca pemerintah daerah.

BMD perlu untuk dilakukan pembinaan, pengendalian serta pengawasan. Pembinaan dan penetapan kebijakan pengelolaan BMD dilakukan oleh menteri. Sementara, pengawasan dan pengendalian BMD dilakukan oleh pengguna barang melalui pemantauan dan penertiban. Sedangkan, pengawasan dan pengendalian BMD oleh pengelola barang dilakukan melalui pemantauan dan investigasi.

2.3 Pemanfaatan Barang Milik Daerah

Berdasarkan PP No. 28 Tahun 2020, pemanfaatan adalah pendayagunaan BMN/D yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga/satuan kerja perangkat daerah. Pemanfaatan BMD dilakukan tanpa mengubah status kepemilikan BMD kepada pihak manapun. Pemanfaatan BMD dilakukan agar aset-aset *idle* dapat kembali produktif sekaligus dapat menjadi *revenue centre*.

Pemanfaatan BMD dilakukan dengan mempertimbangkan kebutuhan dan kepentingan daerah serta masyarakat. Pemanfaatan BMD dapat dilakukan tanpa

memerlukan persetujuan DPRD. Hal ini dapat dilakukan sepanjang aset yang dimanfaatkan adalah *idle* atau tidak digunakan pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan daerah serta tidak mengganggu kepentingan umum.

Selama menjadi objek pemanfaatan, BMD dilarang untuk dijaminkan atau digadaikan untuk hal apapun. Perlu pemantauan yang intensif agar kewenangan dan tanggung jawab pemanfaatan BMD tidak disalahgunakan. Pemilihan mitra pemanfaatan BMD juga menjadi hal yang penting guna memastikan tanggung jawab mitra dalam memanfaatkan BMD.

Pemanfaatan BMD dapat memberikan dampak positif bagi pemerintah daerah. Hal ini karena BMD merupakan salah satu sumber pendapatan daerah. Jika pemanfaatan BMD dapat berjalan dengan efektif dan efisien, BMD dapat memberikan sumber penerimaan yang besar sehingga dapat mendukung pembangunan daerah. Pendapatan daerah yang berasal dari pemanfaatan BMD menjadi wajib disetorkan seluruhnya ke rekening Kas Umum Daerah.

Pemanfaatan BMD terdiri dari beberapa jenis. Bentuk-bentuk pemanfaatan BMD meliputi:

1) Sewa

Sewa adalah pemanfaatan BMD yang dilakukan oleh pihak lain dengan memberikan sejumlah uang tunai kepada pengelola BMD dalam jangka waktu yang sudah ditentukan berdasarkan perjanjian sewa. Tujuan dari penyewaan BMD adalah mengoptimalkan pendayagunaan BMD yang tidak atau belum digunakan dalam penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah daerah guna mempertahankan produktivitas dan kualitas BMD. Sewa juga dilakukan untuk meningkatkan fasilitas

BMD sehingga dapat mendukung kinerja pengguna barang menjadi lebih baik. Selain itu, sewa juga dilakukan untuk mencegah penggunaan BMD oleh pihak yang tidak bertanggung jawab.

2) Pinjam Pakai

Pinjam pakai adalah penyerahan penggunaan barang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah. Pinjam pakai dilakukan pada jangka waktu yang sudah ditentukan tanpa menerima imbalan dalam bentuk apapun. BMD diserahkan kembali kepada pengelola barang atau pengguna barang setelah jangka waktu pinjam pakai berakhir.

3) Kerja Sama Pemanfaatan

Kerja sama pemanfaatan adalah pendayagunaan BMN/D oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak/pendapatan daerah dan sumber pembiayaan lainnya.

4) BGS dan BSG

Bangun Guna Serah adalah pemanfaatan BMN/D berupa tanah oleh pihak lain dengan mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya. Bangunan atau fasilitas tersebut kemudian dilakukan pendayagunaan oleh pihak lain dalam jangka yang sudah ditentukan sesuai dengan kesepakatan. Setelah berakhirnya jangka waktu tanah beserta bangunan dan berikut fasilitasnya selanjutnya diserahkan kembali kepada pengguna atau pengelola barang.

Bangun Serah Guna adalah pemanfaatan BMN/D berupa tanah oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, dan setelah selesai pembangunannya diserahkan untuk dilakukan pendayagunaan oleh

pihak lain tersebut dalam jangka waktu yang sudah ditentukan sesuai dengan kesepakatan dengan pihak tersebut.

5) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur

Kerja sama penyediaan infrastruktur adalah kerja sama yang dilakukan oleh pemerintah dan badan usaha dalam rangka penyediaan infrastruktur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

2.4 Penilaian Properti

2.4.1 Konsep Dasar Penilaian Properti

Menurut (Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, 2018) nilai adalah suatu opini dari manfaat atas kepemilikan suatu aset, atau harga yang paling mungkin dibayarkan untuk suatu aset dalam pertukaran, sehingga nilai bukan merupakan fakta. Sedangkan (Damodaran, 2002) memberi persepsi nilai sebagai harga yang dibayar untuk setiap aset harus mencerminkan arus kas yang diharapkan akan dihasilkan.

Definisi nilai juga dikemukakan oleh (See Halbert, 1993, dikutip dalam Appraisal Institute, 2013) yang menyatakan bahwa “*Value can have many meanings in real estate appraisal. The applicable definition depends on the context and usage*”. Dari konsep tersebut, nilai tidak bisa didefinisikan terpisah dari konteks penggunaannya. Di pasar, nilai umumnya dirasakan sebagai antisipasi keuntungan yang akan diperoleh dimasa yang akan datang. Karena nilai berubah dari waktu ke waktu, penilaian mencerminkan nilai pada titik waktu tertentu. Untuk menghindari kebingungan, penilai tidak menggunakan kata nilai saja. Sebaliknya mereka

mengacu pada *market value*, *fair value*, *use value*, *investment value*, *assessed value*, dan jenis nilai tertentu lainnya.

Penilaian menurut (Appraisal Institute, 2013) yaitu “*In simplest terms, an appraisal is the act or process of developing an opinion of value*”. Dari pengertian tersebut penilaian dilakukan untuk aset yang dapat berupa apa saja. Aset yang dinilai mulai dari properti, seni rupa hingga mesin dan peralatan, atau bahkan jenis bisnis tertentu. Tersirat dari pengertian tersebut, penilaian dapat diartikan sebagai pendapat seseorang, bukan fakta yang tak terbantahkan. Sedangkan (Siregar, 2002) mendefinisikan penilaian sebagai suatu pekerjaan dalam memberikan opini secara tertulis mengenai nilai ekonomi atau perhitungan manfaat ekonomi (*calculation of worth*) menjadi suatu nilai tertentu pada saat tertentu.

Pengertian penilaian menurut (Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, 2018) adalah proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomi suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sementara PP Nomor 28 Tahun 2020 memberikan definisi penilaian sebagai proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa BMN/D pada saat tertentu.

Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki (Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, 2018). Penilai publik adalah penilai penilai yang telah memperoleh izin dari Menteri Keuangan. Sedangkan, penilai pemerintah adalah adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan

Negara yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melakukan penilaian, termasuk atas hasil penilaiannya secara independen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan (Badan Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, 2022). Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti (Perdirjen KN Nomor 3/KN/2021) memberikan definisi properti sebagai konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak, dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan aset yang memberikan hak istimewa (*privilege*) kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya.

(Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, 2018) memberikan definisi tentang properti sebagai konsep hukum yang mencakup kepentingan, hak dan manfaat yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan, yang memberikan hak kepada pemilik untuk kepentingan atas apa yang dimilikinya. Konsep hukum dari properti meliputi segala konsep kepemilikan atau hak kepentingan yang bernilai, berbentuk benda atau bukan, berwujud atau tidak berwujud, dapat dilihat atau tidak, dan memiliki nilai tukar yang dapat membentuk kekayaan. Kata properti tanpa adanya penjelasan tambahan dapat merujuk pada real properti, personal properti atau jenis properti lainnya seperti perusahaan/badan usaha dan HKF atau kombinasi darinya.

2.4.2 Tahapan Penilaian Properti

Penilai memiliki tanggung jawab yang besar dalam proses penilaian untuk menentukan opini nilai suatu properti. Pengetahuan serta pengalaman merupakan dasar yang perlu dikuasai penilai agar opini nilai yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan. Dalam melakukan proses penilaian, penilai harus berdasarkan pada Kode Etik Penilai, Standar Penilaian Indonesia dan regulasi lainnya yang terkait. Selain itu, penilaian juga perlu mengikuti tahapan-tahapan penilaian yang sudah ditetapkan sesuai ketentuan.

Proses penilaian dimulai ketika penilai mengidentifikasi lingkup penugasan berakhir dengan pelaporan penilaian. Berikut adalah tahapan-tahapan proses penilaian properti berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) adalah sebagai berikut:

1) Lingkup Penugasan

Ketentuan mengenai Lingkup Penugasan diatur dalam Standar Penilaian Indonesia 103 (SPI 103). Lingkup Penugasan (*Scope of Work*) menetapkan tujuan penilaian yang disepakati, tingkat kedalaman Investasi, prosedur yang akan digunakan, asumsi yang akan dibuat dan batasan penggunaannya. Lingkup penugasan dilakukan untuk memenuhi kebutuhan pemberi tugas dan mengurangi kemungkinan terjadinya kesalahpahaman atas proses penilaian maupun opini nilai yang dihasilkan. Lingkup penugasan disusun agar penilai mampu meyakinkan dirinya dalam memenuhi kebutuhan pemberi tugas sesuai dengan batasan dan tanggung jawabnya. SPI 103 mengatur persyaratan minimum lingkup penugasan yang meliputi:

- a. identifikasi status penilai;
- b. identifikasi pemberi tugas
- c. identifikasi pengguna laporan;
- d. identifikasi objek penilaian dan kepemilikan;
- e. jenis mata uang yang digunakan;
- f. maksud dan tujuan penilaian;
- g. dasar nilai
- h. tanggal penilaian
- i. tingkat kedalaman investigasi;
- j. sifat dan sumber informasi yang dapat diandalkan;
- k. asumsi dan asumsi khusus;
- l. persyaratan atas persetujuan publikasi
- m. konfirmasi bahwa penilaian dilakukan berdasarkan SPI.

2) Implementasi

Ketentuan mengenai Implementasi diatur dalam Standar Penilaian Indonesia 104 (SPI 104). Implementasi sebagai prosedur dari proses penilaian, merupakan salah satu tahapan yang harus dilaksanakan oleh penilai. Implementasi meliputi tahapan Investigasi, penerapan pendekatan penilaian dan penyusunan kertas kerja penilaian.

a. Investigasi

Investigasi yang akan dilakukan penilai merupakan proses pengumpulan data yang cukup dengan cara inspeksi, penelaahan, penghitungan dan analisis, serta memastikan bahwa penilaian sudah dilakukan dengan cara benar. Pertimbangan

profesional penilai diperlukan untuk menentukan batasan data dan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan tujuan penilaian.

b. Pendekatan dan Metode Penilaian

Penilai harus memilih pendekatan dan metode penilaian yang tepat dan sesuai. Dalam penilaian properti terdapat tiga pendekatan yang dapat digunakan yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan, dan pendekatan biaya. Penilai dapat menggunakan lebih dari satu pendekatan, terutama bila kesimpulan nilai belum meyakinkan. Bila pendekatan yang digunakan lebih dari satu, maka hasil indikasi nilai perlu dilakukan rekonsiliasi untuk memperoleh kesimpulan nilai yang dapat dipertanggungjawabkan.

c. Kertas Kerja Penilaian

Kertas kerja mencakup semua dokumen utama yang digunakan dalam penilaian termasuk dokumen investigasi dan analisis yang relevan untuk memperoleh kesimpulan akhir dan salinan dari setiap laporan akhir yang diberikan kepada pemberi tugas.

3) Pelaporan Penilaian

Laporan Penilaian merupakan tahap akhir dalam proses penilaian dan merupakan bagian yang penting karena memuat informasi kesimpulan penilaian, tujuan penilaian, dasar nilai yang digunakan, serta asumsi atau kondisi dan syarat pembatas yang mendasari proses penilaian. Secara umum laporan penilaian tertulis terdiri atas 3 jenis laporan yaitu:

a. Laporan Penilaian Terinci (*Self-Contained atau Comprehensive Style*)

b. Laporan Penilaian Ringkas (*Summary atau Form Style*)

c. Laporan Penilaian Terbatas (*Restricted atau Proforma Style*)

Berikut adalah tabel yang menunjukkan proses penilaian properti berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VIII tahun 2018:

Tabel II.1 Proses Penilaian Properti

LINGKUP PENUGASAN					
DEFINISI PENUGASAN/IDENTIFIKASI MASALAH					
Identifikasi Pemberi Tugas & Pengguna Laporan	Penentuan Tujuan Penilaian	Penentuan Dasar Nilai	Identifikasi Objek Penilaian dan Hak Kepemilikan	Tanggal Penilaian	Asumsi & Kondisi Pembatas
IMPLEMENTASI					
PENGUMPULAN DAN PEMILIHAN DATA					
DATA UMUM		DATA KHUSUS		DATA PERMINTAAN & PENAWARAN	
Wilayah, kota dan lingkungan (Neighborhood)		Data properti yang dinilai		Data perbandingan (Transaksi, Penawaran, Sewa, Tingkat Hunian, Pendapatan)	
ANALISIS DATA					
Analisis Pasar Permintaan dan Penawaran Studi Pasar			Analisis HBU (Penggunaan Tertinggi dan Terbaik) - Tanah dalam keadaan Kosong - Properti setelah dikembangkan		
OPINI NILAI TANAH					
PENDEKATAN PENILAIAN					
Pendekatan Pasar		Pendekatan Pendapatan		Pendekatan Biaya	
REKONSILIASI INDIKASI NILAI DAN OPINI NILAI AKHIR					
PELAPORAN PENILAIAN					

Sumber: Standar Penilaian Indonesia (SPI) Edisi VIII tahun 2018

2.5 Penilaian Sewa Barang Milik Daerah

Sewa adalah pemanfaatan BMD oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Sewa BMD dilaksanakan dengan jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun dan dapat diperpanjang untuk kerja sama infrastruktur atau kegiatan dengan karakteristik usaha. Berdasarkan Pasal 114 ayat (4) Permendagri Nomor 19 tahun 2016, periodisitas sewa yang menjadi dasar perhitungan jangka waktu sewa dikelompokkan menjadi:

- per tahun;

- b. per bulan
- c. per hari; dan
- d. per jam

Dalam pelaksanaan sewa BMD, pengelola barang dapat meminta keterangan kepada pengguna barang untuk melakukan penelitian terhadap barang yang akan disewakan. Pengelola barang sesuai kewenangannya dalam melakukan kajian kelayakan penyewaan dan perhitungan besaran sewa, membutuhkan hasil penilaian yang akurat dan akuntabel. BMD yang diajukan untuk disewakan perlu untuk dilakukan penilaian sewa dengan tujuan untuk memperoleh nilai wajar BMD yang akan disewakan.

Berdasarkan Pasal 137 ayat (3) Permendagri Nomor 19 tahun 2016, untuk memperoleh nilai wajar BMD berupa tanah dan/atau bangunan yang akan disewakan, pengelola barang dapat menugaskan penilai pemerintah atau penilai publik untuk melakukan penilai objek sewa. Hasil penilaian tersebut diberlakukan sebagai nilai pokok sewa. Oleh karena itu, penilai memiliki peran yang penting dalam memberikan opini nilai wajar untuk BMD yang akan disewakan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173/PMK.06/2020 tentang Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, memberikan penjelasan bahwa pemerintah daerah dapat mengajukan permohonan penilaian BMD kepada penilai pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Permohonan penilaian diajukan secara tertulis oleh pemohon. Permohonan penilaian harus disertai dengan identitas objek yang dimohonkan,

jenis nilai yang dimohonkan, dan data serta informasi terkait dengan objek yang dimohonkan. Permohonan tertulis untuk penilaian properti disampaikan kepada:

- a. Direktur, untuk kewenangan penilaian oleh penilai pemerintah di kantor pusat;
- b. Kepala Kantor Wilayah, untuk kewenangan penilaian oleh penilai pemerintah di kantor wilayah; atau
- c. Kepala Kantor Pelayanan, untuk kewenangan penilaian oleh penilai pemerintah di kantor pelayanan.

Untuk memperoleh nilai wajar atas sewa BMD berupa tanah dan/atau bangunan dari proses penilaian sewa, penilai pemerintah berpedoman pada petunjuk teknis penilaian sewa oleh penilai pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Peraturan yang digunakan sebagai pedoman dalam penilaian sewa BMD oleh penilai pemerintah adalah Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2021 (Perdirjen KN Nomor 4/KN/2021). Adapun tahapan pelaksanaan penilaian atas sewa berdasarkan peraturan tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) identifikasi atas permohonan atau penugasan penilaian;
- 2) identifikasi tujuan penilaian;
- 3) pengumpulan data dan informasi;
- 4) analisis data dan informasi;
- 5) penentuan pendekatan penilaian
- 6) simpulan nilai; dan
- 7) penyusunan laporan penilaian.

2.6 Pendekatan Penilaian Sewa Barang Milik Daerah

Berdasarkan Pasal 7 Perdirjen KN Nomor 4/KN/2021, penilaian sewa dilakukan dengan menggunakan pendekatan data pasar dan/atau pendekatan pendapatan. Adapun metode yang digunakan dalam penilaian sewa BMN/D menggunakan pendekatan pasar yaitu:

- a. metode perbandingan data pasar;
- b. metode lainnya.

Sementara, metode yang digunakan dalam penilaian sewa BMN/D menggunakan pendekatan pendapatan yaitu:

- a. metode kapitalisasi langsung;
- b. metode arus kas didiskontokan;
- c. metode *gross income multiplier* (GIM); dan
- d. metode lainnya.

Penentuan pendekatan penilaian sewa BMD didasarkan pada analisis data dan informasi terkait objek penilaian. Penilai pemerintah dapat memilih pendekatan yang paling mencerminkan nilai objek penilaian. Pemilihan pendekatan penilaian mempertimbangkan:

- a. kesesuaian dengan karakteristik objek penilaian; dan
- b. ketersediaan data dan informasi yang dibutuhkan dalam penerapan pendekatan penilaian.

2.7 Pendekatan Pasar

Mengenai definisi pendekatan pasar, (Appraisal Institute, 2013) menyatakan sebagai berikut.

Sales comparison approach is the process of deriving a value indication for the subject property by comparing similar properties that have recently sold with the property being appraised, identifying appropriate units of comparison, and making adjustments to the sale prices (or unit prices, as appropriate) of the comparable properties based on relevant, market-derived elements of comparison

Dari pengertian tersebut, proses untuk mengestimasi nilai properti dilakukan dengan membandingkan properti serupa yang dijual, kemudian mengidentifikasi perbandingan yang sesuai dan membuat penyesuaian harga jual. Sedangkan, konsep pendekatan pasar menurut Standar Penilaian Indonesia 106 (SPI 106) yaitu pendekatan pasar adalah pendekatan yang memberikan indikasi nilai dengan membandingkan aset dengan aset lainnya yang identik atau sebanding dimana terdapat informasi harga.

Konsep pendekatan pasar dalam penilaian sewa menurut Pasal 8 Perdirjen KN Nomor 4/KN/2021, pendekatan pasar merupakan pendekatan yang dilakukan untuk menentukan nilai wajar atas sewa objek penilaian dengan cara mempertimbangkan data transaksi dan/atau data penawaran dari objek pembanding sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait melalui proses perbandingan.

Tahapan-tahapan penilaian sewa BMN/D menggunakan pendekatan perbandingan data pasar menurut pasal 8 Perdirjen KN Nomor 4//KN/2021 adalah sebagai berikut:

- 1) mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan terkait objek penilaian dan objek pembanding;
- 2) menentukan objek pembanding yang digunakan;
- 3) membandingkan objek penilaian dengan objek pembanding menggunakan faktor pembanding yang sesuai;

- 4) melakukan penyesuaian atas perbedaan antara objek penilaian dan objek pembanding untuk menghasilkan indikasi nilai sewa;
- 5) melakukan pembobotan terhadap indikasi nilai sewa dari hasil penyesuaian; dan
- 6) menentukan nilai wajar atas sewa dengan menjumlahkan indikasi nilai sewa yang telah dilakukan pembobotan.

Penerapan dan penentuan bobot yang signifikan dalam penilaian menggunakan pendekatan pasar untuk mendukung indikasi nilai, perlu memperhatikan beberapa kondisi berikut:

- 1) transaksi yang melibatkan aset yang dinilai untuk pertimbangan dasar nilai yang digunakan;
- 2) aset yang dinilai atau aset yang sejenis diperdagangkan di publik secara aktif;
- 3) terdapat beberapa transaksi yang dapat diobservasi untuk properti yang sejenis dengan objek penilaian;
- 4) informasi di transaksi pasar tersedia, meskipun membutuhkan penyesuaian yang subjektif.

Dalam penilaian sewa menggunakan pendekatan pasar, terdapat faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa. Faktor-faktor tersebut terdiri dari karakteristik transaksional dan karakteristik non-transaksional objek penilaian dan objek pembanding. Karakteristik transaksional merujuk pada karakteristik transaksi sewa objek penilaian. Sedangkan, karakteristik non-transaksional merujuk pada karakteristik fisik dari objek penilaian.

Adapun jenis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa yang berasal dari karakteristik transaksional adalah sebagai berikut:

1) Jenis transaksi

Jenis transaksi merupakan perbedaan jenis data transaksi yang akan digunakan dalam analisis. Sumber data yang digunakan dapat berupa data transaksi sewa atau data penawaran sewa. Pada umumnya, data transaksi sewa memberikan hasil yang lebih baik daripada data penawaran sewa.

2) Waktu terjadinya transaksi

Merupakan perbedaan waktu terjadinya transaksi sewa. Waktu transaksi sewa yang sama atau mendekati tanggal penilaian akan memberikan hasil yang lebih baik karena tidak dilakukan banyak penyesuaian.

3) Masa sewa

Merupakan perbedaan yang berkaitan dengan masa atau periode sewa. Jika masa sewa objek pembandingan sama dengan objek penilaian tentu akan memberikan hasil yang lebih baik.

4) Jenis sewa

Merupakan perbedaan atas tingkatan hak sewa properti antara objek penilaian dengan objek pembandingan.

Jenis faktor-faktor yang mempengaruhi nilai sewa yang berasal dari karakteristik non-transaksional merujuk pada perbedaan karakteristik fisik properti. Perbedaan karakteristik fisik satu jenis properti dapat memberikan pengaruh terhadap nilai sewa. Penilai perlu mengidentifikasi karakteristik fisik yang memiliki pengaruh yang signifikan terhadap nilai sewa sesuai dengan jenis properti yang

dinilai. Adapun faktor-faktor non-transaksional dalam penilaian sewa tanah dan bangunan untuk tempat usaha adalah sebagai berikut:

- a. lokasi;
- b. luas tanah
- c. luas bangunan
- d. aksesibilitas
- e. kondisi bangunan
- f. material dan desain interior
- g. tata ruang
- h. lahan parkir
- i. fasilitas
- j. faktor lainnya