

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Optimalisasi penggunaan Barang Milik Daerah (BMD) erat hubungannya dengan berbagai prinsip terutama prinsip ekonomi. Sesuai dengan prinsip tersebut, penggunaan ataupun pemanfaatan fungsi BMD dilaksanakan seoptimal mungkin dengan biaya seminimal mungkin. Menurut Sutrisno (2004), optimalisasi atau optimasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan ekonomi yang dimiliki suatu aset. Sedangkan, menurut Nugent (2010) dalam Suciyani (2013), bahwa “*optimizing the utilization of assets in terms of service benefit and financial returns*”. Berdasarkan pendapat tersebut, optimalisasi pemanfaatan BMD yang dilakukan oleh suatu pemerintah daerah diharapkan mampu mendatangkan manfaat lebih ataupun pendapatan daerah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2020, Barang Milik Daerah (BMD) itu sendiri merupakan barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Barang Milik Daerah (BMD) yang berasal

dari perolehan lainnya yang sah meliputi barang dari hibah/sumbangan atau sejenisnya, barang yang diperoleh karena adanya pelaksanaan dari perjanjian/kontrak, barang yang diperoleh sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, barang yang diperoleh berdasarkan adanya putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, ataupun barang yang diperoleh kembali dari divestasi atas penyertaan modal Pemerintah Daerah.

Sebagai upaya untuk meningkatkan nilai manfaat atas BMD, pendayagunaan juga dapat dilakukan terhadap Barang Milik Daerah (BMD) yang tidak dipergunakan lagi dalam melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan. BMD yang tidak dimanfaatkan dalam menunjang kegiatan pemerintahan disebut aset *idle*. Menurut Susanto (2009), barang/aset *idle* merupakan sumber daya yang tidak terpakai, namun aset ini dapat diubah menjadi sumber daya yang produktif. BMD *idle* dapat diubah menjadi sumber daya produktif dengan mencari tahu penyebab mengapa BMD menjadi *idle capacity*.

Pengelolaan BMD yang optimal dilakukan dengan menganalisis pendayagunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) yang selanjutnya dapat mengurangi potensi BMD *idle capacity*. Terdapat tiga prinsip dalam pengelolaan kekayaan aset daerah (BMD) yang diperoleh atas beban APBD tersebut yakni adanya perencanaan yang tepat, pelaksanaan/pemanfaatan secara efisien dan efektif, dan pengawasan/monitoring (Mardiasmo, 2002). Berdasarkan pada Peraturan Daerah Kulon Progo Nomor 3 tahun 2018, terdapat beberapa ruang lingkup dalam pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) yaitu dengan pemanfaatan, perencanaan

kebutuhan dan penganggaran, pemindahtanganan, pengadaan, penilaian, penggunaan, pengamanan dan pemeliharaan, penatausahaan, serta pemusnahan.

Pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD) yang sering diterapkan oleh berbagai pemerintah daerah adalah pemanfaatan. Pemanfaatan BMD dapat diartikan sebagai pendayagunaan BMD/aset daerah yang sudah tidak digunakan lagi dalam rangka menjalankan kewajiban pemerintahan daerah. Pemanfaatan BMD *idle* berpotensi menambah Pendapatan Daerah, dimana hasil penerimaan dari pemanfaatan suatu BMD wajib disetorkan oleh pihak yang memanfaatkan pada Rekening Kas Umum Daerah.

Berdasarkan data yang berasal dari BKAD Kabupaten Kulon Progo tahun 2021, Pendapatan Daerah yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) mencapai 307 miliar melebihi realisasi tahun 2020. Pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) tersebut terdapat kontribusi pendapatan yang berasal dari pemanfaatan tanah dan/atau bangunan, serta aset bergerak lainnya yang tidak lagi digunakan dalam melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan yang sebelumnya sudah disetor ke Rekening Kas Umum Daerah.

Tabel I. 1 Pendapatan Daerah Kabupaten Kulon Progo

No	Uraian	Realisasi 2020	Realisasi 2021
1.	Pendapatan Asli Daerah	Rp254.367.333.344,32	Rp307.187.864.835,73
2.	Dana Perimbangan	Rp949.989.624.014,00	Rp972.693.432.737,00
3.	Lain-lain Pendapatan Daerah Yang Sah	Rp468.888.044.262,00	Rp349.797.164.270,00
Pendapatan Daerah		Rp1.673.245.001.620,32	Rp1.629.678.461.842,00

Sumber: Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Kulon Progo

Menurut Siregar (2014), bahwa pengelolaan aset itu harus memaksimalkan ketersediaan aset, memaksimalkan penggunaan aset, dan meminimalkan biaya kepemilikan. Oleh karena itu, pengelola barang maupun pengguna barang diharapkan mampu memanfaatkan Barang Milik Daerah (BMD) supaya dapat dipergunakan secara efektif dan efisien. Pengelola barang dan pengguna barang merupakan pejabat yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab melakukan koordinasi dalam hal pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD). Pengelola Barang Milik Daerah (BMD) merupakan sekretaris daerah serta pengguna Barang Milik Daerah (BMD) merupakan kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD).

Menurut Runiawati (2017), terdapat 5 metode pemanfaatan aset yaitu sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan, bangun guna serah, bangun serah guna, dan kerja sama pemanfaatan infrastruktur yang satu sama lain memiliki tujuan, keunggulan dan karakteristik tersendiri. Dalam hal ini, sewa adalah bentuk pemanfaatan yang paling banyak digunakan terutama oleh pemerintah daerah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 2014 (PP Nomor 27 tahun 2014), sewa dapat diartikan sebagai bentuk pendayagunaan/pemanfaatan dari BMD oleh pihak eksternal dalam jangka/periode waktu tertentu dan selanjutnya menerima imbalan secara tunai. Pihak eksternal yang dapat melakukan pemanfaatan sewa yaitu BUMD, BUMN, swasta, ataupun badan hukum lain dengan jangka/periode waktu sewa paling lama lima tahun dan selanjutnya dapat diperpanjang status penggunaanya.

Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) dalam bentuk sewa terlebih dahulu harus ditetapkan tarif sewa wajar. Tarif sewa wajar itu sendiri merupakan

implementasi nilai dari suatu properti yang dinilai, semakin tinggi nilai suatu properti maka nilai sewa wajarnya juga semakin tinggi. Nilai wajar Barang Milik Daerah (BMD) menjadi dasar untuk penentuan besarnya tarif sewa pada BMD. Penentuan tarif sewa merupakan tahapan pertama dalam optimalisasi penggunaan Barang Milik Daerah (BMD). Hal ini dikarenakan apabila besaran tarif sewa Barang Milik Daerah (BMD) yang ditentukan lebih rendah dari harga di pasar berpotensi pada tidak adanya optimalisasi pendapatan daerah, begitu juga sebaliknya apabila besaran tarif sewa wajar yang ditetapkan lebih tinggi mengakibatkan BMD sulit bersaing di pasar sewa dan tentunya mengurangi minat dari pihak luar/eksternal untuk menyewa Barang Milik Daerah (BMD).

Penilai sangat berperan dalam menentukan tarif sewa wajar pada BMD agar tidak *overvalue* ataupun *undervalue*. Dalam hal ini, penilai diharapkan menguasai proses dalam penentuan tarif sewa pada setiap BMD seperti yang telah ditetapkan pada peraturan yang berlaku. Proses yang tepat untuk menentukan besaran sewa wajar BMD membutuhkan berbagai data dan fakta seperti tujuan melakukan sewa, kegiatan usaha yang akan dijalankan calon penyewa, bentuk kelembagaan calon penyewa serta ketersediaan data yang digunakan.

Berdasarkan PP Nomor 27 tahun 2014, BMD yang dapat disewakan berupa tanah dan/atau bangunan, sebagian tanah dan/atau bangunan, atau selain tanah dan/atau bangunan. BMD *idle* berupa tanah dan/atau bangunan di wilayah Kulon Progo cukup banyak yang disewa oleh pihak luar (eksternal). Calon penyewa dapat menggunakan BMD *idle* di Kulon Progo sepanjang telah disetujui Bupati Kulon Progo yang selanjutnya dituangkan dalam perjanjian sewa antara Pemerintah

Kabupaten Kulon Progo dengan penyewa. Berikut BMD *idle* di dibawah naungan BKAD Kabupaten Kulon Progo yang disewakan kepada pihak eksternal diantaranya:

Tabel I. 2 BMD idle Kabupaten Kulon Progo

NAMA BARANG	TENTANG	PENYEWA	PENGUNAAN	LOKASI / ALAMAT
Tanah	Sewa Tanah Milik Pemerintah Kabupaten	PDAM Tirta Binangun	Reservoir PDAM Tirta Binangun	1. Kaliagung, Sentolo, Kulon Progo
	Kulon Progo	Kab. Kulon Progo		2.Hargorejo, Kokap, Kulon Progo
				3. Sendangsari, Pengasih, Kulon Progo
Bangunan Gedung	Sewa Bangunan Gedung Milik Pem. Kab. Kulon	PAUD KB Sadewa	Kegiatan Posyandu	Sentolo Kidul, Sentolo, Kulon Progo
	Progo Yang Terletak di Pedukuhan Sentolo Kidul	Sentolo Kidul	Kegiatan Kelompok Bermain	
	RT 20 RW 10 Desa Sentolo Kecamatan Sentolo		Kegiatan Tempat Penitipan Anak	
	Kabupaten Kulon Progo			
Bangunan Gedung	Sewa Sebagian Bangunan Gedung Milik	KPN Sumber Rejeki	Kantor unit simpan pinjam dan	Jl. Kweni No. 5 Wates, Kulon Progo
	Pem. Kab. Kulon Progo Yang Terletak di Jalan		Unit Toko KPN Sumber Rejeki	
	Kweni Nomor 5 Terbah Wates Kelurahan Wates			
	Kecamatan Wates Kabupaten Kulon Progo			
Bangunan Gedung	Sewa Bangunan Gedung Milik	Perumda Aneka Usaha	Kantor Perumda Aneka Usaha	Jl. Khudori, Wates, Kulon Progo
	Pemerintah Kabupaten Kulon Progo	Kulon Progo	Kulon Progo	
Bangunan Gedung	Sewa Bangunan Gedung Milik Pemerintah	PT. Mega Inovasi Organik	Pengemasan gula semut, vanili, lada,	Sempu, Bumirejo, Lendah
	Kabupaten Kulon Progo		cabe jawa dan kemukus	

Sumber: Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Kulon Progo

Berdasarkan alasan karena banyak BMD *idle* di Kulon Progo yang disewakan kepada pihak eksternal, penulis tertarik melakukan penilaian tarif sewa wajar terhadap salah satu BMD *idle* berupa tanah dan bangunan di Kabupaten Kulon Progo. Penilaian tarif sewa wajar ini dimaksudkan agar BMD yang disewakan tidak

undervalue ataupun *overvalue*. Objek yang dilakukan penilaian tarif sewa wajar yaitu tanah pemerintah daerah disewakan kepada PDAM Tirta Binangun yang digunakan sebagai reservoir di Dusun Tegowanu, Desa Kaliagung, Sentolo, Kulon Progo dan bangunan disewakan kepada KPN Sumber Rejeki yang digunakan untuk toko dan kantor unit simpan pinjam yang terletak di Jalan Kweni No 5, Wates, Kulon Progo. Hasil yang diperoleh dari penetapan tarif wajar sewa tanah dan bangunan tersebut akan dituangkan dalam Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yang berjudul “Penentuan Tarif Sewa atas Pemanfaatan Tanah dan/atau Bangunan di Wilayah Pemerintah Kabupaten Kulon Progo (Studi Kasus: Penyewaan Tanah kepada PDAM Tirta Binangun dan Penyewaan Bangunan kepada KPN Sumber Rejeki)”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang, rumusan masalah yang dibahas dalam penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) sebagai berikut:

1. Bagaimana penentuan tarif sewa wajar Barang Milik Daerah (BMD) berupa tanah yang disewakan kepada PDAM Tirta Binangun dan sebagian bangunan yang disewakan kepada KPN Sumber Rejeki?
2. Apa saja kendala yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Kulon Progo dalam tata cara pelaksanaan sewa dan penentuan tarif sewa Barang Milik Daerah (BMD) berdasarkan hasil wawancara?
3. Apakah indikasi dari tarif sewa tanah dan sebagian bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Kulon Progo sudah optimal apabila dibandingkan

dengan penilaian sewa berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 104 tahun 2016 dan pendekatan pasar?

1.3 Tujuan Penulisan

Tujuan dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) sebagai berikut:

1. Mengetahui penentuan tarif sewa Barang Milik Daerah (BMD) berupa tanah yang disewakan kepada PDAM Tirta Binangun dan sebagian bangunan yang disewakan kepada KPN Sumber Rejeki.
2. Mengidentifikasi kendala yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Kulon Progo dalam tata cara pelaksanaan sewa dan penentuan tarif sewa Barang Milik Daerah (BMD) berdasarkan hasil wawancara terhadap pegawai BKAD Kabupaten Kulon Progo.
4. Mengetahui perbandingan tarif sewa tanah yang disewakan kepada PDAM Tirta Binangun dan sebagian bangunan yang disewakan kepada KPN Sumber Rejeki yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Kulon Progo dengan penilaian tarif sewa berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 104 tahun 2016 dan pendekatan pasar.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini dibatasi hanya pada penilaian dalam rangka tata cara sewa dan menentukan tarif sewa wajar Barang Milik Daerah (BMD) tanah dan bangunan di lingkup Pemerintah Daerah Kabupaten Kulon Progo dengan studi kasus pada tanah yang disewakan kepada PDAM Tirta Binangun dan bangunan yang disewakan kepada KPN Sumber Rejeki.

Selain hal tersebut, penulis juga memaparkan kendala yang menjadi penghambat dalam tata cara sewa yang ditempuh calon penyewa dan penilaian sewa Barang Milik Daerah (BMD). Terakhir, penulis membandingkan indikasi tarif sewa tanah dan bangunan (tanah yang disewakan kepada PDAM Tirta Binangun dan bangunan yang disewakan kepada KPN Sumber Rejeki) yang diperoleh dari proses penilaian penulis dan Pemerintah Kabupaten Kulon Progo, sehingga dapat diketahui apakah tarif sewa yang diterapkan Pemerintah Kabupaten Kulon Progo sudah atau belum optimal.

1.5 Manfaat Penulisan

Manfaat dapat diperoleh dari penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) bukan hanya digunakan sebagai salah satu syarat kelulusan pada Program Studi Diploma III PBB/ Penilai, akan tetapi juga dapat memberikan manfaat diantaranya:

1. Bagi Penulis

Pembuatan tugas akhir berupa KTTA ini, diharapkan penulis pengetahuan yang lebih mengenai penerapan proses penentuan tarif sewa wajar Barang Milik Daerah (BMD) khususnya di Kulon Progo. KTTA ini juga diharapkan sebagai suatu sarana untuk meningkatkan maupun mengasah kemampuan pelaksanaan penilaian dari penulis dan terutama untuk menerapkan keilmuan dalam bidang penilaian properti yang sudah didapatkan selama berkuliah di Program Studi D III PBB/Penilai PKN STAN.

2. Bagi Masyarakat Umum

Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) diharapkan mampu memberikan edukasi bagi masyarakat umum mengenai tahap/proses penilaian dalam menentukan tarif

sewa wajar Barang Milik Daerah (BMD), sehingga dapat menjadi salah satu acuan/pedoman dalam menentukan tarif sewa wajar suatu properti khususnya BMD dalam proses transaksi sewa.

3. Bagi Pemerintah Kabupaten Kulon Progo

Bagi pengelola dan pengguna Barang Milik Daerah (BMD) di kabupaten/kota, KTTA ini dapat dijadikan referensi dalam penentuan kebijakan ketika melakukan praktik penilaian tarif sewa wajar Barang Milik Daerah (BMD). Selain itu, KTTA ini juga dapat digunakan untuk mengetahui apakah penilaian tarif sewa wajar BMD yang dilakukan pemerintah Kabupaten Kulon Progo sudah atau belum optimal.

1.6 Sistematika Penulisan KTTA

Sistematika penulisan Karya Tulis Tugas Akhir ini sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab I, penulis menjelaskan mengenai gambaran umum dari Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) yaitu menguraikan tentang latar belakang yang berisi alasan membahas penilaian tarif sewa wajar BMD, rumusan masalah KTTA, ruang lingkup KTTA, tujuan penulisan KTTA, metode yang digunakan dalam mengumpulkan data dan fakta terkait KTT, dan sistematika dalam penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab II, penulis membahas tentang teori umum mengenai ketentuan ataupun peraturan relevan dengan tata cara sewa dan penilaian tarif sewa wajar suatu properti terutama untuk Barang Milik Daerah (BMD). Peraturan atau ketentuan didapatkan dari berbagai sumber kepustakaan baik media online seperti *website* dan jurnal ataupun media cetak seperti buku.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab III, penulis membahas metode dan uraian pembahasan mengenai tata cara sewa dan penilaian tarif sewa wajar untuk Barang Milik Daerah (BMD). Pada bagian metode, membahas tentang metode yang digunakan untuk mengumpulkan/mendapatkan data dan fakta yang relevan terkait penulisan Karya Tulis Tugas Akhir (KTTA) ini. Pada bagian pembahasan, berisi tentang gambaran dari objek penilaian yaitu bangunan yang disewakan kepada KPN Sumber Rejeki dan tanah yang disewakan kepada PDAM Tirta Binangun Kulon Progo, tata cara sewa BMD, proses dalam penilaian tarif sewa wajar Barang Milik Daerah (BMD) dalam rangka optimalisasi pendapatan daerah Kabupaten Kulon Progo, kendala yang dihadapi pemerintah daerah ketika melakukan tata cara sewa dan penilaian sewa dari BMD, dan yang terakhir mengenai perbandingan tarif sewa yang didapatkan oleh penulis dan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kulon Progo.

BAB IV SIMPULAN DAN SARAN

Pada bab IV, penulis memaparkan kesimpulan dan saran sesuai dengan landasan teori pada bab II, pembahasan yang ada pada bab III dengan tetap mempertimbangkan data dan fakta, dan menjawab beberapa rumusan masalah yang sudah dituliskan dengan tujuan memberikan berbagai informasi kepada pembaca/masyarakat umum khususnya Kabupaten Kulon Progo.