

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **2.1 Konsep Dasar Penilaian Properti**

##### **2.1.1 Pengertian Penilaian Properti**

Berdasarkan yang termuat dalam Kode Etik Penilaian Indonesia (KEPI) edisi VII tahun 2018 pada butir 3.7, penilaian properti merupakan proses pekerjaan untuk memberikan estimasi dan pendapat atas nilai ekonomis suatu objek penilaian pada saat tertentu sesuai dengan SPI dan peraturan yang berlaku. Berdasarkan definisi tersebut memberikan arti bahwa penilaian atas suatu objek bersifat masih bersifat opini dan harus sesuai ketentuan yang berlaku yaitu SPI dan peraturan perundang-undangan terkait. Oleh karena itu, opini yang didapatkan oleh penilai tidak hanya berdasarkan opini diri sendiri, tetapi juga harus logis dan rasional sesuai dengan SPI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penilaian properti tidak hanya memerlukan estimasi angka (*science*) tetapi juga memerlukan seni (*art*). Estimasi angka (*science*) digunakan untuk menentukan besaran suatu objek/properti, sedangkan seni (*art*) merupakan *sense* dari penilai ketika memberikan opini terhadap objek yang dinilai. Sehingga, penilaian properti membutuhkan keduanya untuk mendapatkan nilai yang akuntabel.

### 2.1.2 Konsep Nilai

Nilai dalam peristiwa pertukaran merupakan suatu hipotesis, dimana hipotesis yang disampaikan sebelumnya telah diestimasi dan ditentukan tujuan penilaian pada saat tertentu. Hasil dari nilai tersebut akan dapat dimanfaatkan untuk mengetahui nilai kekayaan maupun informasi untuk penetapan harga bagi aset yang ingin dijual. (Siregar D. D., 2004). Dalam hal ini, nilai properti dapat pula diartikan sebagai cerminan harga yang mampu untuk dibayar oleh pembeli dan terdapat kesediaan dari penjual untuk merelakan aset tersebut. Suatu barang dapat dikatakan mempunyai nilai apabila barang tersebut terdapat permintaan, mendatangkan manfaat/ dapat digunakan, dapat dialihkan atau dipindahtangankan, dan berada dalam jumlah terbatas (Naftali, 2009).

KEPI dan SPI edisi VII-2018 menyebutkan terdapat banyak jenis nilai yang selanjutnya terbagi kedalam dua bagian, yaitu nilai pasar (SPI 101) dan nilai selain nilai pasar (SPI 102). Nilai pasar merupakan kategori nilai yang paling umum digunakan ketika menilai suatu properti. Nilai pasar properti lebih mengindikasikan kegunaan properti menurut pasar bukan semata-mata fisiknya saja, hal ini dikarenakan kegunaan setiap orang atas suatu aset dapat berbeda dengan kegunaan suatu aset di dalam pasar. Dalam mengestimasi nilai pasar, diperlukan prosedur dan penerapan pendekatan sesuai dengan karakteristik dari suatu aset dan situasi serta kondisi yang paling memungkinkan dimana suatu properti diperjualbelikan di pasaran/umum.

Jenis nilai yang kedua adalah nilai selain nilai pasar. Nilai selain nilai pasar ini digunakan untuk penilaian aset dan/atau liabilitas seperti nilai investasi, nilai

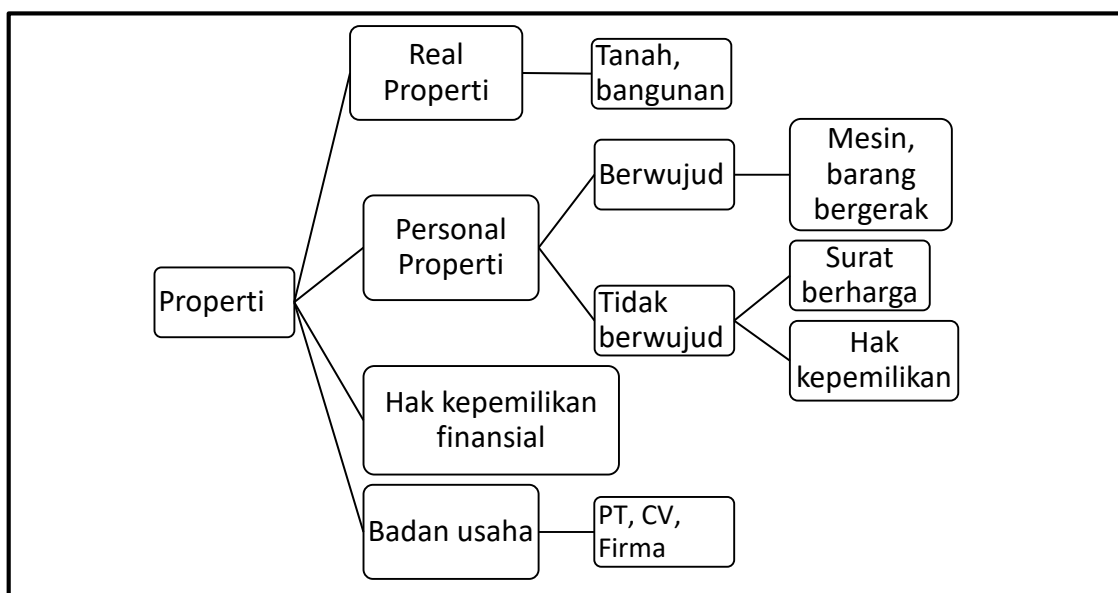
asuransi, nilai wajar, nilai khusus, nilai likuidasi, dan lain sebagainya. Dalam laporan yang menggunakan nilai selain nilai pasar harus mencantumkan kondisi serta syarat pembatas atau ketentuan lain yang sejenis.

### 2.1.3 Pengertian Properti

Properti merupakan konsep yang mencakup kepentingan, hak, dan manfaat yang berkaitan dengan kepemilikan. Dengan adanya hak kepemilikan tersebut, membuat seseorang yang mempunyai hak milik diberikan wewenang/kepentingan yang lebih terhadap suatu benda. Dalam KEPI dan SPI edisi VII, properti diklasifikasikan menjadi empat jenis yaitu *real property*, *personal property*, badan usaha, serta hak kepemilikan finansial.

Real estate merupakan benda fisik yang tampak/berwujud yang selanjutnya dapat dilihat maupun disentuh, juga segala sesuatu yang didirikan di atas ataupun di bawah tanah yang bersangkutan. Sumber yang lain ada yang menjelaskan real estate terbagi menjadi dua yaitu properti komersial yang identik dengan bangunan yang didirikan untuk keperluan usaha/bisnis dan properti nonkomersial yang identik dengan bangunan yang tidak diperuntukkan untuk bisnis seperti properti residensial. Real properti mencakup kepemilikan atas kepentingan yang melekat pada suatu real estat atau hubungan hukum yang dimiliki pemilik atas real estat yang dibuktikan menggunakan bukti kepemilikan (sertifikat atau lainnya). Badan usaha merupakan suatu lembaga/entitas industrial, komersial, investasi, atau jasa yang melakukan kegiatan ekonomi. Selanjutnya hak kepemilikan finansial merupakan pembagian dari hak kepemilikan atas real properti dan badan usaha (misalnya *partnership*/persekutuan, *joint venture*).

Gambar II. 1 Klasifikasi Properti



Sumber : Diolah dari KEPI dan SPI edisi VII-2018

#### 2.1.4 Pendekatan dan Metode Penilaian

Berdasarkan KEPI dan SPI, pendekatan penilaian merupakan landasan dari proses penilaian yang dilengkapi dengan metode penilaian dari masing-masing pendekatan yang digunakan. Ketika seorang penilai melakukan penilaian berupa aset ataupun liabilitas, baik dengan tujuan untuk mendapatkan nilai pasar atau nilai selain nilai pasar diperlukan pendekatan penilaian. Dalam proses penilaian dapat mengaplikasikan satu atau lebih pendekatan yang kemudian tahap terakhir dapat direkonsiliasi dengan memberi bobot pada setiap pendekatan yang digunakan.

Terdapat tiga pendekatan penilaian utama yang didefinisikan dan dijelaskan dalam KPUP yaitu pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan. Setiap pendekatan tersebut berdasarkan prinsip ekonomi yaitu keseimbangan harga, antisipasi manfaat, ataupun adanya substitusi dari produk

pengganti. Berikut penjelasan dari ketiga pendekatan utama yang didefinisikan dalam KPUP:

a. Pendekatan Data Pasar

Pendekatan pasar merupakan pendekatan yang dilakukan dengan membandingkan objek yang dinilai dengan objek pembanding yang sebanding/identik dan sejenis. Objek pembanding yang digunakan berada di pasar baik sudah berupa harga transaksi atau masih harga penawaran, sehingga nilai objek mencerminkan atau merepresentasikan kondisi nilai pasar (*market value*).

Nilai dari suatu objek yang dinilai ditentukan berdasarkan nilai dari objek pembanding yang terletak pada lokasi berdekatan atau tidak terlalu jauh (*neighborhood*), karakteristik fisik dan fungsi yang hampir sama, serta mempunyai tanggal transaksi ataupun penawaran yang tidak jauh berbeda dengan tanggal penilaian objek tersebut. Setelah mendapatkan objek yang sebanding dan sejenis, dilakukan proses penyesuaian dengan faktor/variabel pembanding (fisik, legal, ekonomi) dengan cara membandingkan objek yang dinilai dengan objek yang menjadi pembanding. Metode yang digunakan untuk penilaian menggunakan pendekatan data pasar adalah metode jumlah rupiah (*rupiah amount method*), metode tambah kurang (*pluses minuses method*), dan metode persentase (*percentage method*).

b. Pendekatan Biaya

Pendekatan biaya memberikan indikasi sesuai dengan prinsip ekonomi, yaitu pembeli/konsumen tidak akan membayar suatu properti lebih besar daripada biaya yang digunakan untuk memperoleh properti yang mempunyai kegunaan

sama atau dapat dikatakan harga yang dibayar pembeli untuk suatu aset yang dinilai tidak lebih besar dari biaya yang dikeluarkan untuk membeli atau membangun aset dengan utilitas sama. Hal ini menandakan terdapat prinsip substitusi dalam pasar properti.

Pendekatan biaya dapat dilaksanakan dengan memperkirakan berbagai macam biaya yang dibutuhkan/dikeluarkan untuk membuat properti *baru (new reproduction cost)* ataupun dengan menghitung biaya properti pengganti (*new replacement cost*). Hal lain yang harus diperhatikan dalam pendekatan biaya yaitu tingkat kemunduran bangunan baik kemunduran fisik, fungsional, maupun ekonomis yang biasa disebut depresiasi. Penyusutan fisik dapat ditentukan dengan melihat besarnya penurunan kualitas fisik properti (tingkat keusangan komponen yang biasanya dilihat dari lama umur properti), penyusutan fungsional dapat dilihat dari properti sudah tidak efisien (teknologi sudah berkembang), dan penyusutan ekonomis disebabkan oleh faktor eksternal seperti faktor ekonomi, lokasi, atau yang lainnya.

c. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan pendapatan digunakan untuk menilai properti yang dapat menghasilkan pendapatan (*income producing property*). Pendekatan ini dilakukan dengan memproyeksikan arus kas masa depan yang dikonversi menjadi nilai saat ini. Pendapatan yang telah diproyeksikan tersebut dikurangi dengan biaya operasional, yang selanjutnya dilakukan kapitalisasi menggunakan tingkat bunga tertentu (*return on investment*). Metode yang diterapkan dalam pendekatan pendapatan adalah metode diskonto arus kas

(*discounted cash flow method*) dan metode kapitalisasi pendapatan (*capitalization income method*). Kedua metode tersebut dapat diterapkan apabila manajemen properti telah mempunyai/menyusun rencana bisnis yang kemudian akan dijadikan dasar nilai (*business plan based valuation*).

### 2.1.5 Proses Penilaian Properti

Gambar II. 2 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                                      |                                                      |                                                                                                                      |
| <b>DATA UMUM</b><br><br>Wilayah, kota dan lingkungan (Neighborhood) | <b>DATA KHUSUS</b><br><br>Data properti yang dinilai | <b>DATA PERMINTAAN &amp; PENAWARAN</b><br>Data perbandingan (Transaksi, Penawaran, Sewa, Tingkat Hunian, Pendapatan) |

| ANALISIS DATA                                             |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Analisis Pasar<br>Permintaan dan Penawaran<br>Studi Pasar | Analisis HBU (Penggunaan Tertinggi dan Terbaik)<br>- Tanah dalam keadaan Kosong<br>- Properti setelah dikembangkan |

| OPINI NILAI TANAH |  |
|-------------------|--|
|-------------------|--|

| PENDEKATAN PENILAIAN |                       |                  |
|----------------------|-----------------------|------------------|
| Pendekatan Pasar     | Pendekatan Pendapatan | Pendekatan Biaya |

| REKONSILIASI INDIKASI NILAI DAN OPINI NILAI AKHIR |  |
|---------------------------------------------------|--|
|---------------------------------------------------|--|

| PELAPORAN PENILAIAN |  |
|---------------------|--|
|---------------------|--|

Sumber: KEPI dan SPI VII-2018

Berdasarkan KEPI dan SPI VII-2018, dalam melakukan proses penilaian properti terbagi menjadi beberapa tahap yaitu:

1) Lingkup penugasan dan identifikasi masalah

Hal yang dilakukan pertama ketika akan melakukan penilaian properti adalah identifikasi masalah. Hal ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui hal yang ingin dilakukan/dicapai karena setiap objek penilaian mempunyai penyelesaian yang berbeda-beda. Identifikasi masalah berisi:

- a. Identifikasi tugas dan pengguna laporan
- b. Penentuan tujuan dalam penilaian
- c. Penentuan dasar nilai yang digunakan
- d. Identifikasi objek penilaian dan kepemilikan
- e. Penentuan tanggal penilaian
- f. Asumsi-asumsi dan kondisi pembatas

2) Pengumpulan dan pemilihan data

Pengumpulan dan pemilihan data diperlukan untuk menunjang berlangsungnya proses penilaian. Terdapat beberapa jenis data yang dapat dikumpulkan saat proses penilaian, diantaranya:

- a. Data umum meliputi data eksternal dalam skala lingkungan, kota, provinsi, maupun nasional yang mempengaruhi properti. Data ini meliputi sosial, fasilitas dan utilitas penunjang, ekonomi, dan peraturan pemerintah.
- b. Data khusus meliputi data terkait dengan properti seperti keadaan fisik properti (luas, topografi, kontur) dan keadaan properti pembanding.
- c. Data permintaan dan penawaran berisi data transaksi/penawaran, pendapatan, tingkat hunian.



3) Analisis data

Dalam analisis data yang dilakukan yaitu analisis permintaan dan penawaran pasar properti yang dinilai dan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik (*highest and best use*) yang dilakukan terhadap tanah belum dikembangkan (properti keadaan kosong) ataupun setelah dilakukan pengembangan.

4) Opini nilai tanah

Pada proses penilaian tanah, data pasar disajikan dengan analisis data yang selanjutnya mengarah pada opini nilai tanah. Faktor yang mempengaruhi nilai suatu tanah dijelaskan secara jelas dan akurat. Metode yang digunakan yaitu data pasar, alokasi, ekstraksi, kapitalisasi nilai tanah, penyisipan tanah, dan pengembangan lahan.

5) Pendekatan penilaian

Langkah selanjutnya yaitu memilih pendekatan yang cocok digunakan untuk menilai suatu properti yang telah disesuaikan dengan karakteristik properti. Terdapat tiga pendekatan yaitu pendekatan data pasar, pendapatan, dan biaya.

6) Rekonsiliasi indikasi nilai dan opini nilai akhir

Rekonsiliasi dilakukan apabila dalam proses penilaian properti menggunakan dua atau lebih pendekatan penilaian. Rekonsiliasi dilakukan dengan memberi bobot dari indikasi nilai yang didapatkan sehingga dapat ditentukan opini nilai akhir.

7) Pelaporan Penilaian

Laporan penilaian yang disampaikan memuat laporan terperinci dalam Bahasa Indonesia sesuai SPI 105. Laporan penilaian memuat dasar penugasan,

dasar nilai dan tujuan penilaian, dan hasil dari penilaian yang menghasilkan opini suatu nilai

## **2.2 Aset/Barang Milik Daerah (BMD)**

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah (BMD), Barang Milik Daerah adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Lebih jelasnya lagi, Barang Milik Daerah (BMD) merupakan barang yang dimiliki oleh pemerintah daerah dan perusahaan daerah atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD).

Pada lampiran Permendagri nomor 17 tahun 2007, BMD dikelompokkan menjadi 19 bidang diantaranya bidang jalan dan jembatan, bidang tanah, bidang instalasi, bidang bagunaan air, bidang bangunan gedung, bidang jaringan, bidang alat-alat besar, bidang monumen, bidang alat bengkel, bidang alat-alat angkut, bidang alat-alat kantor dan rumah tangga, bidang alat-alat pertanian, bidang alat kedokteran, bidang alat laboratorium, bidang buku/perpustakaan, bidang alat studio, bidang hewan/ternak dan tumbuh-tumbuhan, bidang barang bercorak kesenian, kebudayaan, dan bidang alat keamanan.

BMD pada dasarnya dimanfaatkan sebagai penunjang tugas pokok dan fungsi (tupoksi) kementerian negara/lembaga/SKPD. Dalam menjamin tertib penggunaan BMD, pengguna barang melaporkan penggunaanya kepada pengelola barang atas BMD yang digunakan. Penetapan status penggunaan BMD dilakukan oleh gubernur/bupati/walikota.

### **2.3 Siklus Barang Milik Daerah (BMD)**

#### **a. Perencanaan kebutuhan dan penganggaran**

Penyusunan rencana kebutuhan harus memperhatikan/melihat apa yang dibutuhkan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi (tupoksi) Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD). Selain itu, dalam perencanaan kebutuhan serta penganggaran juga mempertimbangkan ketersediaan BMD yang ada dalam naungan pengelola barang atau pengguna barang. Dalam merencanakan kebutuhan barang, harus mencerminkan/merepresentasikan kebutuhan riil setiap SKPD.

#### **b. Pengadaan**

Pengadaan BMD dapat dilakukan dengan mengedepankan prinsip efektif, efisien, bersaing, adil, akuntabel, transparan dan terbuka. Pengadaan ini harus disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan oleh pihak yang berwenang.

#### **c. Penggunaan**

Status penggunaan dari BMD ditetapkan oleh gubernur/bupati/walikota. Dalam menetapkan status penggunaan BMD, gubernur/bupati/walikota dapat mendelegasikannya kepada pengelola barang untuk objek selain tanah dan/atau bangunan yang memiliki kondisi tertentu. Maksud dari kondisi tertentu ini yaitu BMD yang tidak memiliki bukti kepemilikan (sertifikat, hak pakai) atau dengan nilai tertentu.

d. Pemanfaatan

Pemanfaatan BMD dilakukan apabila tidak mengganggu pelaksanaan tupoksi pemerintah daerah. Dalam hal ini, pemanfaatan BMD dilakukan menurut pertimbangan teknis yang memperhatikan kepentingan suatu daerah dan masyarakat umum. Pemanfaatan BMD dapat dilakukan oleh pengelola barang maupun pengguna barang.

e. Pengamanan dan pemeliharaan

Barang Milik Daerah (BMD) yang dimanfaatkan oleh pengguna barang, pengelola barang, dan/atau kuasa pengguna barang wajib melakukan suatu pengamanan terhadap BMD tersebut. Pengamanan yang dimaksud yaitu pengamanan administrasi, fisik, dan hukum. Selain pengamanan, pemeliharaan juga harus dilaksanakan oleh satker yang memanfaatkan BMD. Hal ini dilakukan agar BMD dalam kondisi baik dan dapat berdaya guna dan hasil guna.

f. Penilaian

Penilaian dari BMD dilaksanakan untuk menyusun neraca dari pemerintah daerah, pemindahtanganan, atau pemanfaatan. Penilaian ini dilakukan pada semua bentuk pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) kecuali bentuk pinjam pakai dan hibah. Biaya untuk melakukan penilaian BMD semuanya dibebankan pada APBD.

g. Pemindahtanganan

Pemindahtanganan dilakukan apabila barang daerah sudah tidak diperlukan lagi untuk menyelenggarakan fungsi pemerintahan daerah. Pemindahtanganan BMD dapat berupa tukar menukar, penjualan, hibah, maupun penyertaan modal

pemerintah. Dalam pemindahtanganan BMD diperlukan penilaian kecuali pemindahtanganan dalam bentuk hibah.

#### h. Pemusnahan

Setelah BMD tidak dapat dimanfaatkan, tidak dapat dipergunakan, tidak dapat dipindahtangankan, maka pilihan terakhir adalah melakukan pemusnahan BMD tersebut. Pemusnahan ini dilakukan oleh pengelola barang dan pengguna barang apabila setelah diberikan persetujuan dari gubernur/bupati/walikota. Adapun cara melakukan pemusnahan adalah dengan dihancurkan, dibakar, ditenggelamkan, ditimbun, ataupun cara lain sesuai dengan undang-undang yang berlaku.

#### i. Penghapusan

Penghapusan dilakukan terhadap daftar barang pengguna dan/atau daftar barang kuasa pengguna, daftar barang pengelola, dan daftar BMD. Penghapusan BMD dimulai dengan penerbitan Surat Keputusan dari pejabat yang berwenang sehingga pengguna barang atau pengelola barang terbebas dari tanggung jawab fisik atas BMD dalam penguasaanya.

#### j. Penatausahaan

Penatausahaan BMD dilakukan dengan melakukan pembukuan, inventarisasi, dan pelaporan BMD berdasarkan peraturan yang berlaku.

#### k. Pembinaan, pengendalian, dan pengawasan

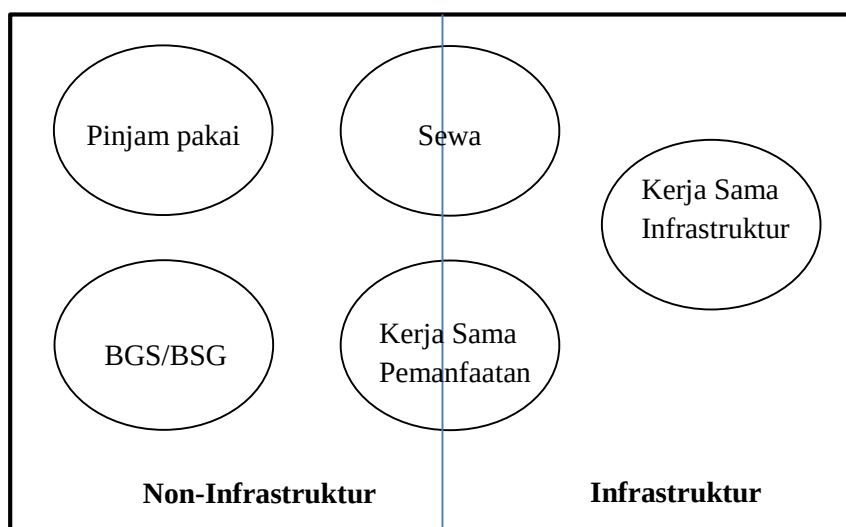
Pembinaan pengelolaan suatu BMD dilakukan oleh bupati/walikota yang diikuti dengan penetapan kebijakan dalam pengelolaan BMD. Dalam Hal pengendalian dan pengawasan dilaksanakan oleh pengguna barang dengan

pemantauan dan penerbitan, sedangkan pengelola barang melalui investigasi dan pemantauan.

## 2.4 Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD)

Pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) merupakan salah satu tindakan para pengelola BMD (pemerintah daerah) untuk mendayagunakan aset *idle* daerah yang tidak dipergunakan dalam melaksanakan tugas dan fungsi (tupoksi) pemerintahan. Tujuan dilakukan pemanfaatan Barang Milik Daerah (BMD) yaitu memaksimalkan ketersediaan aset di daerah, memaksimalkan penggunaan aset, dan meminimalkan biaya kepemilikan atau biaya pengelolaan yang harus dikeluarkan untuk merawat/menjaga aset *idle* tersebut. Memaksimalkan penggunaan aset *idle* dilakukan pengelola BMD dimaksudkan untuk mendapatkan penerimaan daerah selanjutnya penerimaan dari pemanfaatan aset tersebut wajib disetorkan seluruhnya ke Rekening Kas Umum Daerah.

Gambar II. 3 Pemanfaatan Barang Milik Daerah



Sumber: Jurnal Pemanfaatan BMD Universitas Padjajaran

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016, bentuk pemanfaatan BMD terdiri dari sewa, pinjam pakai, BGS/BSG, KSP, dan KSPI. Gambar di atas menjelaskan bahwa jenis pemanfaatan sewa, BGS/BSG, pinjam pakai, dan kerja sama pemanfaatan dapat dipergunakan terhadap bentuk pemanfaatan noninfrastruktur sedangkan bentuk pemanfaatan infrastruktur yang dapat diterapkan adalah sewa, kerja sama pemanfaatan (KSP), dan kerja sama penyediaan infrastruktur (KSPI). Berikut penjelasan bentuk pemanfaatan BMD menurut Permendagri Nomor 19 tahun 2016:

#### 1) Sewa

Sewa merupakan salah satu pemanfaatan yang paling banyak digunakan oleh pengelola barang terhadap aset *idle* yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Penyewaan dari BMD ini dilakukan sepanjang tidak mengganggu pelaksanaan tugas dan fungsi (tupoksi) pemerintahan daerah dan tidak merugikan pemerintah daerah dan masyarakat umumnya. Objek yang dapat dimanfaatkan dalam bentuk sewa meliputi tanah dan/atau bangunan dan selain tanah dan/atau bangunan.

Tujuan dari pemanfaatan sewa yaitu optimalisasi penggunaan BMD yang belum atau tidak lagi digunakan dalam membantu kelancaran penyelenggaraan tugas dan fungsi pemerintah daerah dan untuk mencegah adanya penggunaan ilegal (tidak sah) oleh pihak lain terhadap BMD. Jangka waktu sewa paling lama 5 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian sewa antara pihak eksternal yang menyewa dengan pemerintah daerah dan selanjutnya dapat diperpanjang penggunaannya. Adapun pihak eksternal yang dapat menyewa BMD meliputi BUMN/BUMD, swasta

(perorangan, persekutuan perdata, firma, persekutuan komanditer, perseroan terbatas, yayasan, koperasi, dan lembaga internasional), serta badan hukum lainnya.

## 2) Pinjam Pakai

Pinjam pakai merupakan salah satu bentuk pemanfaatan BMD yang dilakukan antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah atau antar pemerintah daerah guna mempermudah penyelenggaraan pemerintahan. Tujuan dari pinjam pakai adalah optimalisasi dari BMD yang belum ataupun tidak lagi dipergunakan untuk melaksanakan tugas dan fungsi pemerintahan. Masa pinjam pakai paling lama 5 tahun dan selanjutnya dapat diperpanjang 1 kali. Apabila ingin dilakukan perpanjangan, permintaan perpanjangan dapat diajukan paling lambat 2 bulan sebelum waktu pinjam pakai berakhir.

Dalam melaksanakan pinjam pakai, peminjam dapat melakukan perubahan pada bentuk BMD, sepanjang tidak merubah fungsi dan/atau penurunan dari nilai BMD dan telah mendapatkan persetujuan dari pengguna barang atau pengelola barang. Selama masa pinjam pakai, biaya pemeliharaan yang timbul menjadi tanggung jawab peminjam dan setelah masa pinjam pakai telah berakhir, peminjam harus mengembalikan BMD sesuai dengan kondisi dalam perjanjian pinjam pakai.

## 3) Bangun Guna Serah (BGS)/Bangun Serah Guna (BSG)

BGS/BSG merupakan pemanfaatan BMD yang dilaksanakan karena pemerintah daerah memerlukan bangunan maupun fasilitas pendukung untuk menunjang berjalannya penyelenggaraan tugas dan fungsi khususnya melakukan pelayanan umum, akan tetapi pemerintah daerah tidak tersedia ataupun tidak cukup tersedia dana pada APBD untuk melakukan pembangunan/penyediaan bangunan



dan fasilitas. Jangka waktu BGS/BSG paling lama 30 tahun sejak ditandatangani perjanjian dan selanjutnya tidak dapat diperpanjang.

Mekanisme BGS yaitu tanah BMD dimanfaatkan oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau fasilitas di atas tanah tersebut kemudian digunakan oleh pihak eksternal sampai habis jangka waktu yang disepakati, setelah selesai diserahkan kembali tanah beserta bangunan dan/atau fasilitasnya ke pemerintah daerah. Sedangkan mekanisme BSG yaitu tanah BMD dimanfaatkan oleh pihak lain dengan cara mendirikan bangunan dan/atau fasilitas di atas tanah tersebut, setelah selesai dibangun kemudian diserahkan untuk digunakan oleh pihak eksternal sampai jangka waktu yang disepakati.

#### 4) Kerja Sama Pemanfaatan (KSP)

Kerja Sama Pemanfaatan (KSP) dilakukan dengan tujuan mengoptimalkan BMD dan/atau meningkatkan pendapatan daerah. Hal yang melatarbelakangi adanya KSP yaitu tidak tersedia APBD untuk memenuhi berbagai biaya pemeliharaan, operasional, ataupun perbaikan BMD tersebut. KSP diharapkan tidak mengubah status dari BMD itu. Mitra yang dapat melakukan KSP ditetapkan melalui tender kecuali untuk BMD yang sifatnya khusus dapat ditunjuk secara langsung.

Mitra BMD diharuskan membayar kontribusi tetap untuk setiap tahun dan juga pembagian keuntungan hasil KSP yang selanjutnya wajib ditransfer ke Rekening Kas Umum Daerah. Jangka waktu kerja sama paling lama 30 tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang selanjutnya. Apabila KSP atas BMD untuk penyediaan infrastruktur, jangka waktu paling lama 50 tahun sejak

perjanjian ditandatangani dan selanjutnya dapat diperpanjang. Selama kerja sama berlangsung, mitra dilarang untuk menjaminkan ataupun menggadaikan BMD. Tanah, bangunan, sarana, dan fasilitas yang dibangun mitra KSP akan menjadi BMD sejak diserahkan pada pemerintah daerah pada saat berakhirnya perjanjian kerja sama.

#### 5) Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

Kerja Sama Penyediaan Infrastruktur (KSPI) merupakan kerja sama pemerintah daerah dengan badan usaha baik BUMN, BUMD, perseroan terbatas, dan koperasi terkait kegiatan penyediaan infrastruktur sesuai dengan aturan yang berlaku. Jangka waktu penyelenggaraan KSPI paling lama 50 tahun dan selanjutnya dapat diperpanjang. Mitra kerja KSPI yang sebelumnya sudah ditetapkan dalam perjanjian dilarang menjaminkan, memindahtangankan, maupun menggadaikan objek BMD; wajib melakukan pemeliharaan objek kerja sama; dan dibebankan pembagian kelebihan keuntungan apabila keuntungan yang diperoleh KSPI melebihi dari perjanjian yang ditentukan (*clawback*).

### 2.5 Tata Cara Sewa Barang Milik Daerah (BMD)

Petunjuk teknis dalam melakukan sewa Barang Milik Daerah (BMD) Kabupaten Kulon Progo diatur dalam Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 104 tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan pengelolaan Barang Milik Daerah yang mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah.

Tata cara sewa dibedakan menjadi tata cara pelaksanaan sewa oleh pengelola barang apabila BMD yang disewa berada di bawah pengelola barang dan tata cara

pelaksanaan sewa oleh pengguna barang apabila BMD yang disewa berada di bawah pengguna barang. Terdapat beberapa tahap yang harus dilakukan calon penyewa apabila ingin melakukan pemanfaatan sewa terhadap BMD, diantaranya:

#### **2.5.1 Usulan**

Tahap pertama yang dilakukan mitra (calon penyewa) apabila ingin melakukan sewa BMD yaitu mengajukan surat permohonan sewa yang berisi latar belakang permohonan, data calon penyewa, jangka waktu sewa, dan peruntukan sewa yang disertai dokumen pendukung berupa pernyataan persetujuan dari pemilik/pengurus, pernyataan mitra untuk memelihara dan menjaga BMD, serta data dari BMD yang akan disewa.

#### **2.5.2 Penelitian dan penilaian**

Tahap kedua, pengelola barang melakukan suatu penelitian pada permohonan sewa dan dokumen pendukung yang diajukan. Penelitian ini dilakukan untuk melakukan pengujian kelayakan penyewaan tentang permohonan dari calon penyewa atas BMD. Dalam hal penilaian, pengelola barang menunjuk penilai pemerintah ataupun penilai publik untuk melakukan penilaian terhadap objek sewa supaya diperoleh tarif wajar sewa dari objek BMD. Dari hasil tarif pokok sewa BMD tersebut yang kemudian diberlakukan sebagai besaran sewa. Setelah besaran sewa didapatkan, calon penyewa membuat surat pernyataan kesanggupan membayar sewa BMD apabila penyewa bersedia membayar sejumlah tarif sewa yang ditetapkan.

### **2.5.3 Persetujuan**

Setelah calon penyewa sepakat, maka dituangkan dalam Berita Acara Kesepakatan Harga Sewa. Pengelola barang mengajukan surat keputusan Bupati (SK Bupati) kepada bupati dengan lampiran surat permohonan, berita acara penelitian, hasil perhitungan tarif sewa, dan surat sanggup membayar dari penyewa sebagai pertimbangan untuk menyetujui permohonan sewa. Apabila bupati tersebut menyetujui permohonan sewa yang disampaikan pengguna barang, maka bupati menerbitkan surat persetujuan penyewaan BMD. Apabila bupati tidak menyetujuinya, pengelola barang memberitahu pihak calon penyewa kemudian dilengkapi dengan alasan mengapa menolak permohonan sewa tersebut.

### **2.5.4 Penetapan**

Tahap terakhir adalah penetapan permohonan sewa yang dilakukan calon penyewa. Setelah Surat Keputusan Penetapan Sewa dari Bupati terbit, pengelola barang menyiapkan naskah perjanjian sewa antara pemerintah daerah dengan calon penyewa yang ditandatangani oleh keduanya. Langkah terakhir yaitu pembayaran sewa yang dilakukan oleh penyewa.

## **2.6 Penilaian Sewa Barang Milik Daerah (BMD)**

Petunjuk teknis penilaian tanah dan bangunan BMD sesuai dengan Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 104 tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengelolaan Barang Milik Daerah. Terdapat beberapa komponen yang harus dipenuhi sebelum melakukan penilaian sewa BMD diantaranya luas bangunan, luas tanah, nilai tanah, nilai sisa bangunan, dan harga satuan bangunan standar. Berikut adalah cara memperoleh tarif sewa BMD:

### 2.6.1 Penilaian Tanah

Ketika menghitung besaran sewa yang kemudian harus dibayar kepada pemerintah daerah, maka perlu adanya estimasi nilai wajar tanah yang selanjutnya akan dikalikan dengan tingkat kapitalisasi yang ditentukan untuk mendapatkan tarif pokok sewa. Menghitung besaran sewa tanah untuk BMD diatur dalam Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 104 tahun 2016 dengan rumus sebagai berikut:

Gambar II. 4 Rumus Tarif Sewa Tanah

$$St = (3,33\% \times Lt \times Nt)$$

Sumber: Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 104 tahun 2016

Keterangan:

- St: : Sewa Tanah
- Lt : Luas Tanah (m<sup>2</sup>) dihitung berdasar pada gambar situasi/peta tanah atau sertifikat tanah.
- Nt : Nilai Tanah berdasarkan hasil penilaian dengan estimasi terendah menggunakan NJOP (per m<sup>2</sup>)

### 2.6.2 Penilaian Bangunan

Besaran sewa bangunan ditentukan juga pada Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 104 tahun 2016. Setiap BMD harus ditentukan tarif sewa yang wajar agar tidak terjadi *undervalue* ataupun *overvalue*. Berikut adalah teknis perhitungan besaran tarif sewa bangunan yang selanjutnya diberlakukan sebagai dasar pengenaan sewa:

Gambar II. 5 Rumus Tarif Sewa Bangunan

$$Sb = (6,64 \% \times Lb \times Hs \times Nsb)$$

Sumber: Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 104 tahun 2016

Keterangan:

- St: : Sewa Bangunan
- Lt : Luas lantai bangunan (m<sup>2</sup>)
- Hs : Harga satuan bangunan standar dalam keadaan baru (Rp/m<sup>2</sup>)
- Nsb : Nilai Sisa Bangunan (%)
- Penyusutan untuk bangunan permanen = 2% per tahun
  - Penyusutan untuk bangunan semi permanen = 4% per tahun
  - Penyusutan untuk bangunan darurat = 10% per tahun
  - Penyusutan maksimal 80%