

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Gedung Pertemuan SETDA merupakan salah satu aset atau Barang Milik Daerah (BMD) Pemerintah Kabupaten Kebumen. Berdasarkan Pasal 1 Ayat 10-11 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, BMN/D merupakan semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Selain itu, BMD juga dapat diperoleh dari perolehan lainnya yang sah. BMD juga diatur dalam peraturan lain seperti pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 27 Tahun 2014 Bab IV Pasal 26-41 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

BMD dapat dimanfaatkan baik untuk pemerintahan dan pelayanan masyarakat maupun untuk pemanfaatan lain. Dalam rangka pemanfaatan BMD, diperlukan suatu proses penilaian untuk menentukan nilai wajar atas BMD dimaksud. Selain untuk tujuan pemanfaatan, penilaian BMD juga diperlukan dalam rangka penyusunan neraca pemerintah daerah dan pemindahtanganan BMD. Pemerintah daerah juga dapat melakukan penilaian BMD dalam rangka revaluasi aset tetap atas aset berwujud yang memiliki masa manfaat lebih dari dua belas bulan.

Gedung Pertemuan SETDA milik Pemerintah Kabupaten Kebumen merupakan salah satu BMD yang dimanfaatkan untuk pelayanan kepada masyarakat Kabupaten Kebumen. Selain itu, Gedung Pertemuan SETDA juga dioptimalkan penggunaannya agar menghasilkan pendapatan/pemasukan daerah dengan cara disewakan kepada masyarakat atau pihak-pihak lain yang membutuhkan. Pengelolaan Gedung Pertemuan SETDA juga melibatkan Kuasa Pengguna Barang Milik Daerah (Kuasa Pengguna Barang). Kuasa Pengguna Barang merupakan Kepala Unit Kerja atau Pejabat yang ditunjuk oleh Pengguna Barang untuk menggunakan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya dengan sebaik-baiknya.

Pemanfaatan aset negara/daerah memiliki tujuan dan kebijakan. Sejalan dengan itu, sewa BMD dalam pelaksanaannya harus mengacu pada tujuan dan kebijakan pengelolaan BMD. Beberapa tujuan penyewaan BMD antara lain adalah untuk pengoptimalan BMD yang tidak sedang digunakan untuk pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintahan, dan untuk pencegahan penggunaan BMD secara tidak sah oleh pihak lain. BMD yang masih layak namun tidak didayagunakan tidak akan memberikan manfaat.

BMD yang menganggur dapat dimanfaatkan dengan cara disewakan sehingga dapat membantu meningkatkan penerimaan daerah dan mengurangi beban biaya pemeliharaan BMD karena biaya tersebut ditanggung oleh penyewa. Dalam menetapkan nilai sewa diperlukan berbagai pemahaman dan perhitungan dari berbagai aspek. Nilai sewa BMD perlu didasarkan pada pertimbangan dan

penilaian. Maka dari itu, penting untuk mengetahui nilai wajar dari nilai sewa dimana nilai wajar atas nilai sewa diperlukan untuk penerapan tarif pokok sewa.

Adanya pendapatan dari sewa membuat Gedung Pertemuan SETDA dapat dinilai menggunakan pendekatan pendapatan dan kemudian dapat diproyeksikan untuk memperoleh nilai wajar dari Gedung Pertemuan SETDA menggunakan metode *Discounted Cash Flow*. Hasil penilaian atas BMD untuk estimasi nilai wajar kemudian dapat dimanfaatkan untuk berbagai tujuan oleh pengelola barang, seperti untuk kajian atas kelayakan penyewaan BMD dan untuk penghitungan besaran sewa.

Objek penelitian yang berupa Gedung Pertemuan SETDA milik Pemerintah Kabupaten Kebumen dipilih karena diperlukan suatu opini atas nilai dari Gedung tersebut. Opini atas nilai wajar tersebut dapat digunakan untuk mengetahui kepastian nilai berupa ketepatan nilai BMD. Harapannya, hasil dari penilaian nanti dapat dimanfaatkan untuk revaluasi nilai gedung dalam pencatatan neraca pemerintah daerah Kabupaten Kebumen.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka penulis merumuskan masalah yang akan dibahas sebagai berikut.

1. Bagaimanakah prosedur yang harus dilakukan dalam penentuan nilai wajar Gedung Pertemuan SETDA milik Pemerintah Kabupaten Kebumen dengan menggunakan pendekatan pendapatan?
2. Dengan menggunakan pendekatan pendapatan, berapakah nilai wajar Gedung Pertemuan SETDA milik Pemerintah Kabupaten Kebumen?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penulisan KTTA antara lain sebagai berikut.

1. Mengetahui dan memahami proses penentuan nilai wajar Gedung Pertemuan SETDA milik Pemerintah Kabupaten Kebumen dengan menggunakan pendekatan pendapatan.
2. Mengetahui nilai wajar Gedung Pertemuan SETDA milik Pemerintah Kabupaten Kebumen dengan menggunakan pendekatan pendapatan.

1.4 Ruang Lingkup Penulisan

Ruang lingkup penulisan yang akan digunakan antara lain sebagai berikut.

1. Penelitian terbatas pada penilaian yang menggunakan pendekatan pendapatan dan metode *discounted cash low*.
2. Penilaian dilakukan terhadap properti BMD yaitu Gedung Pertemuan SETDA milik Pemerintah Kabupaten Kebumen.
3. Alasan penggunaan metode *discounted cash flow* adalah karena Gedung Pertemuan SETDA merupakan aset BMD yang dioptimalkan penggunaannya dengan cara disewakan kepada pihak lain dan untuk fungsi lain selain pemerintahan dan pelayanan.

1.5 Manfaat Penulisan

Penulisan KTTA ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi masyarakat, Pemerintah Kabupaten Kebumen, dan bagi penulis. Selain itu, KTTA

ini juga diharapkan dapat menjadi tambahan literatur sehingga dapat mempermudah pengelola Gedung Pertemuan SETDA untuk mengetahui nilai wajar gedung untuk kemudian dapat dimanfaatkan untuk menentukan tarif pokok sewa Gedung Pertemuan SETDA.

1.6 Sistematika Penulisan

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini akan diuraikan beberapa hal seperti latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, ruang lingkup penelitian, manfaat penilaian, metode pengumpulan data, dan sistematika penulisan KTTA.

BAB II LANDASAN TEORI

Pada bab ini akan dijelaskan beberapa hal mengenai tinjauan pustaka yang akan digunakan oleh penulis dalam penyusunan KTTA. Penulis akan melakukan studi literatur yang relevan dengan topik yang sedang diteliti.

BAB III METODE DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini akan diuraikan mengenai metode yang akan digunakan oleh penulis. Adapun penulis akan menggunakan pendekatan pendapatan untuk menilai objek dengan menggunakan metode *discounted cash flow* dengan pertimbangan bahwa pendapatan yang diterima oleh objek diketahui masih belum stabil. Pembahasan atas rumusan masalah dalam karya tulis juga akan diuraikan pada bab ini.

BAB IV SIMPULAN

Pada bab ini akan dijelaskan mengenai kesimpulan dari hasil analisis yang telah dilakukan oleh penulis. Simpulan merupakan jawaban dari rumusan masalah yang telah dikemukakan oleh penulis.