PENILAIAN ASET PUBLIK

DTSS PENILAIAN PROPERTI LANJUTAN

Arik Hariyono, SP.I.,MSi

- **DISKRIPSI**

- Memahami pengertian tentang ASET Publik (Public Goods).
- Pengelolaan ASET Publik - Konsep Penilaian ASET Publik – Dasar / Basis Penilaiannya
- Memberikan pemahaman tentang ketidakpastian dan faktor non ekonomi dalam penilain ASET Publik, serta bagaimana optimalisasi ASET publik tersebut dan implikasinya pada pendapatan Negara/Daerah
- Memberikan studi kasus

■ TUJUAN

- ❑ Agar peserta diklat dapat mengetahui dan memahami perbedaan dalam Penilaian ASET Publik dengan ASET Swasta.
- ❑ Lebih memahami cara penilaian ASET Publik sebagai dasar optimalisasi pengelolaan ASET Publik guna memberikan implikasi positif terhadap Pendapatan Negara/Daerah.

MATERI YANG DIAJARKAN

- Pengelolaan ASET Publik
  - Konsep dan Pengertian ASET Publik
  - Undang-undang dan Peraturan yang berkaitan
  - Manajemen ASET Publik
- Konsep Penilaian ASET Publik
  - Konsep ASET Publik
  - Tujuan Penilaian ASET Publik
  - Jenis ASET Publik
  - Klasifikasi ASET publik
- Dasar / Basis Penilaian ASET Publik – Konsep dan Pengertian Nilai
- Ketidak pastian dan Faktor-faktor Dalam Penilaian ASET Publik
- Optimalisasi ASET Publik dan Implikasinya terhadap Pendapatan Negara / Daerah
- Studi Kasus
  - ASET Operasional
  - ASET Non Operasional
  - ASET Infrastruktur
  - ASET Komunitas
  - ASET Lainnya
  - Kuliah Umum

REFERENSI BUKU

- The Appraisal Institute : The Appraisal of Real Estate, twelft edition, Chicago, Illinois, 2001
- Hyman, David N : Public Finance, The Dreyden Press, Harcourt Brace College Publishers
- Standar Penilaian Indonesia 2002, KPSPI, MAPPI/GAPP
- Undang-undang No. 17/2003 tentang Keuangan Negara
- Undang-Undang No.1/2004 tentang Perbendaharaan Negara
- Peraturan Pemerintah No. 6 tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
- Manajemen Aset; Doli D. Siregar, Gramedia Jakarta 2004
- Tulisan Dalam Journal

PENGELOLAAN ASET PUBLIK

PENGERTIAN BARANG PUBLIK

- **Barang Publik :** barang yang manfaatnya tidak dapat dicegah untuk dinikmati orang yang tidak membayar, dan manfaatnya dinikmati oleh banyak konsumen secara bersama-sama

  Barang publik ummnya dimiliki/dikuasai dan dioperasikan oleh Pemerintah / Negara atau disebut Public Ownership.

- Karakteristik Barang Publik
  - ☞ Tidak bersaing dalam konsumsinya (nonrival in consumption) : sejumlah barang publik dapat dinikmati oleh lebih dari satu konsumen tanpa mengurangi jumlah yang dinikmati oleh konsumen lain

    Contoh : transmisi televisi
  - ☞ Tidak eksklusif (non exclusion) : siapa saja bisa menikmati barang publik meskipun tidak membayar

    Contoh : Jalan Raya
  - ☞ Kedua karakteristik tersebut tidak selalu dimiliki seluruhnya. Karakteristik Nonrival dan non exclusion bervariasi tingkatannya dari satu barang ke barang lain

■ Perbedaan antara Barang Publik Murni dan Barang Privat Murni

No.	Barang Publik Murni	Barang Privat Murni
1.	Tidak bersaing dalam konsumsinya	Bersaing dalam konsumsinya
2.	Manfaatnya bisa dinikmati oleh siapa saja (tidak eksklusif)	Manfaatnya hanya bisa dinikmati bila mau membayar untuk barang tersebut (eksklusif)
3.	Mengakibatkan manfaat eksternal bagi banyak orang	Tidak ada eksternalitas, baik positif maupun negatif
4.	Tidak dapat dibagi dalam satuan-satuan tertentu untuk dibagi rata kepada konsumen. Manfaatnya dinikmati secara kolektif oleh seluruh populasi	Dapat dibagi dalam satuan-satuan tertentu yang dinikmati sendiri-sendiri oleh tiap konsumen. Makin banyak yang dikonsumsi oleh satu orang, makin sedikit yang tersedia untuk konsumen lain

Tabel 1 Alternatif Cara Produksi, Distribusi, dan Pendanaan Barang dan Jasa

Karakteristik Barang/Jasa	Cara Produksi	Metode Distribusi	Metode Pendanaan	Contoh	
				Privat	Publik
Pure Private Goods Tidak ada dampak bagi pihak lain (eksternalitas); Biaya rendah untuk menjadikannya eksklusif	1. Perusahaan swasta; Pemerintah 2. Pemerintah; Perusahaan swasta dibawah kontrak dengan pemerintah	Pasar; dikenakan harga barang secara langsung Tidak dikenakan harga barang secara langsung persyaratan yang berhak menerima ditentukan secara politik	Dana berasal dari hasil penjualan Dana berasal dari pajak	Makanan, pakaian, mobil	Toko minuman keras milik Pemerintah; Monopoli oleh pemerintah Distribusi jasa kesehatan dan makanan oleh pemerintah untuk masyarakat berpenghasilan rendah
Price – Excludable Public Goods Menimbulkan keuntungan bagi pihak lain (manfaat eksternal) bila diproduksi atau dikonsumsi; Biaya rendah untuk menjadikannya eksklusif	1. Perusahaan swasta; Pemerintah 2. Pemerintah; Perusahaan swasta dibawah kontrak dengan pemerintah	Pasar; dikenakan harga barang secara langsung (dimungkinkan adanya subsidi) Tidak dikenakan harga barang secara langsung; ketersediaannya hanya pada saat diperlukan secara kolektif	Dana berasal dari hasil penjualan; pajak Berasal dari pajak	Sekolah, rumah sakit, transportasi	Fasilitas angkutan; rumah sakit umum Sekolah umum; sanitasi umum; imunisasi

Congestible Public Goods Penggunaan secara bersama-sama dapat menimbulkan kemacetan; ada kemungkinan untuk menjadikannya eksklusif	1. Perusahaan swasta; Pemerintah 2. Pemerintah; Perusahaan swasta dibawah kontrak dengan pemerintah	Dikenakan biaya untuk dapat menggunakan fasilitas yang tersedia di pasar Tidak dikenakan biaya penggunaan secara langsung;	Dana berasal dari hasil penjualan Dana berasal dari pajak; hasil penjualan	Klub; bioskop; taman bermain; pertandingan olah raga	Padang golf untuk umum; jalan raya Taman-taman umum; tempat rekreasi; jalan dan jembatan
Pure Public Goods Penggunaan secara bersama-sama tidak menimbulkan kemacetan / kepadatan; Biaya mahal untuk menjadikanya eksklusif	1. Perusahaan swasta; Pemerintah 2. Pemerintah; Perusahaan swasta dibawah kontrak dengan pemerintah	Tidak dikenakan harga secara langsung kuantitas tergantung pada jumlah uang yang terkumpul Tidak dikenakan harga secara langsung; kuantitas dan kualitas jasa ditentukan secara bersama	Dana berasal dari hasil dari ongkos, sumbangan Pajak	Sumbangan amal pribadi	Stasiun Televisi dan Radio untuk publik Hankam Nasional; perlindungan lingkungan

- Penyediaan Barang Publik dan Privat :
  - ☞ Dilakukan oleh **pemerintah** melalui **institusi politik**
  - ☞ Dilakukan oleh **swasta** melalui **pasar**

“mekanisme distribusi tergantung pada aturan dan kesepakatan yang berlaku dimasyarakat. Barang publik tidak selalu disediakan oleh pemerintah dan sebaliknya barang privat juga tidak selalu disediakan swasta”.

“barang privat yang disediakan pemerintah : jasa transportasi – listrik – air minum”

“barang publik yang dikelola swasta melalui pasar : Jasa hiburan (club khusus), televisi dan jasa komunikasi lain”

“barang dan Jasa dapat juga disediakan oleh swasta melalui pasar dan pemerintah melalui instansi politik : sekolah swasta dan negeri, taman rekreasi, lapangan olah raga (tenis, golf, kolam renang)”

- Barang dan Jasa yang sulit dipisahkan secara pasti :

  - **Congestible public goods** : barang publik yang apabila terjadi kepadatan / kemacetan (congestion) yang disebabkan penambahan konsumen akan mengurangi keuntungan bagi konsumen yang telah ada.

    Contoh : jalan raya – taman rekreasi – pertandingan olah raga

  - **Price excludable goods** : barang publik yang dapat ditentukan harganya. Menimbulkan keuntungan bagi pihak lain (manfaat eksternal) bila diproduksi atau dikonsmsi, biaya rendah untuk menjadikannya eksklusif

    Contoh : sekolah – rumah sakit - transportasi

PENGERTIAN ASET - PROPERTI - AKTIVA

- Aset : barang/benda atau sesuatu baramg/benda yang dapat dimiliki dan yang mempunyai nilai ekonomis (economic value), nilai komersial atau nilai pertukaran yang dimiliki atau digunakan suatu badan usaha, lembaga atau perorangan

ASET = aktiva = properti

Dalam sistem akuntansi dikenal :

- Aktiva Lancar (Current ASETs) :
  - "Kas, piutang usaha, persediaan dan aktiva lain yang mudah dipertukarkan menjadi tunai dalam normal bisnis (± 12 bulan)"
  - "ASET yang tidak dimaksudkan untuk dipakai terus menerus dalam kegiatan perusahaan
- Aktiva Tetap (Fixed ASETs) :
  - ASET yang digunakan secara berkesinambungan oleh perusahaan
  - Tidak hanya merujuk pada fisik yang tidak bergerak tetapi juga merujuk pada kendaraan bermotor dan alat berat yang dapat bergerak

- Aktiva Tetap dipisahkan menjadi
  - Aktiva Berwujud (tangible ASETs) :

    aktiva atau harta atau sumberdaya yang dimiliki dan dari mana diharapkan akan diperoleh suatu manfaat ekonomi
    - Aktiva tidak bergerak berwujud : real estat (tanah – bangunan / benda yang ada di atas tanah)
    - Aktiva bergerak berwujud (personality) : aktiva atau milik perseorangan
  - Aktiva Tak Berwujud (intangible ASETs)

    "Merupakan properti yang mempunyai nilai ekonomis, tidak memiliki bentuk fisik, memberikan hak istimewa dan biasanya memberikan pendapatan bagi pemiliknya"

    "Dikatagorikan berdasar hak, hubungannya atau hak atas kekayaan intelektual"

    "Harus memiliki karakteristik, dapat diidentifikasi, dapat diakui dan dilindungi keberadaanya secara hukum, hak kepemilikannya dapat dialihkan dan dapat dipisahkan dari usahanya"
- ASET adalah barang atau benda (konsep hukum) yang terdiri dari benda tidak bergerak dan bergerak
- ASET dapat berarti harta kekayaan atau aktiva atau properti, yang meliputi seluruh pos pada jalur debet suatu neraca

PENGERTIAN ASET NEGARA

- ASET Negara adalah bagian dari Harta Kekayaan Negara yang terdiri dari barang bergerak atau barang tidak bergerak yang dimiliki, dikuasai oleh instansi pemerintah, yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban APBN serta dari perolehan yang sah, tidak termasuk ASET dipisahkan (dikelola BUMN) dan kekayaan Pemda.
- Dari KMK No. 225/1971, KMK No. 350/1994 dan KMK No. 470/1994 : ASET negara adalah barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan) dan barang bergerak (inventaris) yang dibeli atas beban APBN dan perolehan lain yang sah, dimiliki/dikuasai oleh instansi pemerintah lembaga pemerintah non departemen, badan-badan, tidak termasuk kekayaan yang dipisahkan dan bukan kekayaan Pemda.
- UU No. 17/2003 tentang Keuangan Negara : pengertian ASET negara meliputi semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang serta segala sesuatu baik berupa uang atau barang yang dapat dijadikan sebagai milik negara.

Undang-Undang / Keputusan -Keputusan	Pokok Bahasan	Kaitan Dengan Penilaian
☐ UU No. 22 dan UU No. 29 Tahun 1999 "Otonomi Daerah dan Perimbangan Keuangan Pusat – Daerah" ☐ Diperbaharui dengan UU No. 32 & 33 Tahun 2004	• Otonomi dan Keuangan mengelola Sumber Daya Penerimaan Daerah	• ASET dan/atau Barang Negara/Daerah perlu dilakukan inventarisasi – identifikasi – penilaian – pengelolaan – optimalisasi
	• Wajib Menyusun Laporan penyelenggaraan pemerintah, pertanggung jawaban, Neraca / Laporan Keuangan Daerah, menginformasikan kepada masyarakat • Neraca / Laporan Keuangan dapat dikeluarkan dalam Harian / Koran sebagai informasi kepada masyarakat	• pemerintahan dan pertanggung jawaban dilampiri Neraca/Laporan Keuangan • Aktiva dan khususnya aktiva tetap dalam neraca mencerminkan kondisi kemampuan nyata kekayaan daerah. Aktiva tetap harus dinilai
	• Daerah diberikan kewenangan menerbitkan obligasi (surat pengakuan hutang) dan membuat pinjaman untuk membiayai investasi di daerahnya • Diberikan kewenangan	• Peta Potensi Daerah / Investasi, beserta dengan Estimasi Nilai Investasi • Back up dari kemampuan ASET dan keuangan daerah. • Menyusun proposal Studi Kelayakan Proyek
	• Diberikan kewenangan penyertaan modal pada BUMN/D maupun swasta	• Perlu due diligence dan penilaian usahanya sebagai dasar pengambilan keputusan

☐ Kep. Mendagri No. 29 Tahun 2002 "Pedoman Pengurusan, Pertanggung Jawaban dan Pengawasan Keuangan Daerah ….. Penyusunan Perhitungan APBD"	• ASET Daerah : semua harta kekayaan milik Daerah, baik barang berwujud maupun barang tidak berwujud	• Pemisahan harta kekayaan/ASET/properti daerah sesuai sifat maupun jenisnya
	• Barang Daerah adalah : semua barang berwujud milik Daerah yang berasal dari pembelian dengan dana yang bersumber seluruhnya atau sebagian dan atau berasal dari perolehan lain yang sah	• ASET / harta kekayaan / properti yang **dimiliki** dan **dikuasai** atau dikelola oleh Daerah.
	• ASET yang berasal dari pihak ketiga berupa donasi, hibah, bantuan, sumbangan, kewajiban dan tukar guling yang menjadi milik Pemda diukur berdasarkan Nilai Wajar dari harga pasar atau nilai pengganti	• ASET harus dinilai terlebih dahulu sebelum dicatat • Basis Nilai sesuai dengan kondisi katagori ASET

	• Kepada Daerah berkewajiban menyusun LPJ Keuangan Daerah yang salah satunya adalah Neraca Daerah	• Aktiva tetap (ASET) sebaiknya dinilai terlebih dahulu, guna mengukur kinerja awal Jabatan & akhir Jabatan
	• Lampiran Keputusan Kepala Daerah, mencakup juga : - Daftar investasi (penyertaan modal Daerah) - Daftar ASET yang diperoleh pada tahun berkenaan - Laporan Keuangan BUMD	• Investasi sebaiknya dinilai dahulu, guna mengukur kondisi keberhasilan investasi • Sebaiknya Laporan Keuangan BUMD, khususnya aktiva tetap diperlakukan sama dengan ASET daerah yang tidak dipisahkan, perlu dinilai terlebih dahulu
	• Untuk menyusun Neraca Daerah Kep. Daerah dapat secara bertahap melakukan penlaian terhadap seluruh ASET Daerah yang dilakukan oleh Lembaga Independen bersertifikat bidang pekerjaan penilaian ASET, dengan mengacu pada Pedoman Penilaian ASET Daerah yang dikeluarkan oleh Mendagri.	• Penilaian ASET bisa sekaligus atau bertahap • Penilaian dilakukan oleh Badan Usaha yang mendapat Ijin Usaha dari Pemerintah Cq Dep Perindag yaitu mendapat Surat Ijin Usaha Perusahaan Penilai dengan penanggung jawab mendapat jin Penilai dari Pemerintah Cq Dep. Keuangan

☐ Kep Mendagri No. 12 Tahun 2003 "Pedoman Penilaian Barang"	• Nilai dari suatu barang adalah manfaat ekonomi dari barang tersebut berdasarkan kondisi pasar pada suatu waktu tertentu yang dinyatakan dengan besaran uang • Nilai Pasar adalah perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu barang. • Penilaian Barang Daerah dinilai berdasar Nilai Pasar yang berlaku pada saat dilakukannya penilaian	• Pada dasarnya sesuai kaidah universal dan SPI terhadap semua ASET dinilai berbasis Nilai Pasar. Hanya properti / ASET bukan khusus saja yang dapat dinilai dengan basis Nilai Pasar Properti dengan tujuan khusus, properti yang dirancang khusus biasanya dinilai dengan Basis Nilai Depreciated Replacement Cost (Biaya Pengganti Terdepresiasi)
	• Penilaian Barang Daerah dilakukan dengan pendekatan salah satu atau kombinasi dan Perbandingan Data Pasar, Kalkulasi Biaya dan Kapitalisasi Pendapatan	• Perlu hati-hati dalam pemilihan pendekatan, yaitu sesuai dengan tujuan dan obyek barang daerah yang akan dinilai

	• Penilaian Barang Daerah dilaksanakan sesuai dengan Standar Penilaian yang diakui Pemerintah dan dilakukan oleh Lembaga Independen yang bersertifikat dibidang pekerjaan penilaian barang, yang ditunjuk oleh Kepala Daerah sesuai peraturan perundangan.	• Sampai saat ini yang dipakai dan diacu oleh pemerintah (Cq Dep. Keuangan dan Dep. Perindag) adalah SPI yang dikeluarkan MAPPI. • Lembaga Independen harus mempunyai Ijin Usaha (SIUPP) dengan penanggung jawabnya mempunyai Ijin Penilai dari Pemerintah (cq Dep. Keuangan).
	• Hasil penilaian barang daerah digunakan untuk keperluan menyusun Neraca Daerah untuk pertama kalinya, dan dapat digunakan untuk keperluan lain seperti pinjaman daerah, Asuransi, Perubahan Status Hukum, Pemanfaatan Barang Daerah dan sebagainya.	• Perlu hati-hati mengingat setiap tujuan penilaian belum tentu mempunyai basis Nilai yang sama.

☐ UU RI No. 17 Tahun 2003 “Keuangan Negara”	• **Obyek :** semua hak dan kewajiban negara yang dapat dinilai dengan uang ➔ kebijakan - kegiatan fiskal / moneter dan pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan, serta uang atau barang yang dapat dijadikan milik negara. • **Subyek :** dimiliki negara, dan / atau dikuasai Pemerintah Daerah, Perusahaan Negara / Daerah dan Badan lain yang terkait. • **Pengelompokan :** - pengelolaan fiskal - pengelolaan moneter - pengelolaan kekayaan Negara yang dipisahkan • Kekuasaan atas pengelolaan keuangan negara oleh Presiden / Kep Pemerintahan dikuasakan kepada : - Menteri Keuangan untuk fiskal dan pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan - Menteri / Pimpinan Lembaga selaku pengguna barang kementrian negara lembaga yang dipimpinnya. • Gubernur/Bupati/Walikota selakua Kepala Daerah ➔ mengelola keuangan daerah dan kepemilikan kekayaan daerah yang dipisahkan.	• Pengelolaan kekayaan negara baik dipisahkan atau tidak, hendaknya melalui proses : **Inventarisasi – Identifikasi – Penilaian Pengelolaan – Optimalisasi** atau dikenal dengan **Pengelolaan / Manajemen ASET**. • Kekayaan Negara dikelompokan menjadi: - ASET Operasional - ASET Non Operasional - ASET Infrastruktur - ASET Komunitas • Prinsip Manajemen ASET / Properti

	• Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah : - Pemerintah Pusat dapat memberikan pinjaman dan / atau hibah kepada Pemerintah Daerah atau sebaliknya dengan persetujuan DPR. - Pemerintah Daerah dapat memberikan pinjaman kepada / menerima dari pemerintah / lembaga asing dan dapat terus dipinjamkan kepada Pemda / Perusahaan Negara / Daerah - Pemerintah Pusat dapat memberikan pinjaman / hibah / penyertaan modal kepada dan menerima pinjaman dari perusahaan daerah / negara. - Pemerintah Pusat dan Daerah dapat melakukan penjualan dan / atau privatisasi perusahaan negara / daerah setelah mendapat persetujuan DPR / DPRD.	• Prinsip Kelayakan dan Benefit Proyek harus dicapai

☐ Kep. Mendagri No. 152 Tahun 2004 “Pedoman Pengelolaan Barang Daerah”	• Inventarisasi adalah kegiatan untuk melakukan penghitungan, pencatatan data pelaporan barang daerah • Sensus barang daerah adalah kegiatan penghitungan dan pencatatan Barang Daerah yang dilaksanakan setiap lima tahun sekali. • Untuk menyusun buku inventarisasi yang baru dan buku iniduk inventarisasi barang beserta rekapitulasi barang, pemerintah melaksanakan sensus barang daerah setiap 5 lima tahun. • Sensus barang daerah di tetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah dengan penanggung jawab Biro atau Bagian Perlengkapan.	• Inventarisasi barang beserta penetapan nilai, selalu di muthakhirkan (di up date) 5 (lima) tahun sekali. • Biro atau bagian Perlengkapan dalam melakukan sensus barang (revaluasi ASET) sebaiknya mengacu pada Kep. Mendagri No. 12 Tahun 2003. • Yang utama adalah pentingnya manajemen pengelolaan barang/ASET

	• Penerimaan barang yang berasal dari pihak ketiga berupa hibah, bantuan dan sumbangan, baik barang bergerak maupun tidak bergerak, dilakukan pemeriksaan dan pembuatan Berita Acara pemeriksaan, sebelum pencatatan. • Pemeriksaan Barang Daerah dilaksanakan oleh Panitia Pemeriksa Barang Daerah yang dibentuk dan ditetapkan dengan Keputusan Kep. Daerah.	• Untuk mendapatkan opini atas keuangan nilai barang yang diterima dari pihak pihak ketiga, sebelum dicatat pada bagian administrasi sebaiknya di lakukan penilaian oleh penilai independen bersertifikat di bidang penilaian ASET
	• Penghapusan Barang Daerah dilaksanakan oleh Panitia Penghapusan Barang Daerah yang ditetapkan dengan Keputusan Kep. Daerah • Penjualan Rumah Daerah ditetapkan oleh Kepala Daerah berdasarkan harga taksiran dan penilaian dilakukan oleh Panitia yang dibentuk dengan Keputusan Kepala Daerah • Pelepasan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan dimungkinkan dengan cara : ganti rugi (dijual) atau tukar menukar / ruislag / tukar guling, sepanjang tidak merugikan pemerintah • Perkiraan Nilai dengan memperhatikan NJOP atau harga umum setempat, yang dilakukan oleh Panitia penaksir yang dibentuk dengan Kep. Kepada Daerah atau oleh lembaga independen dan bersertifikat penilaian ASET.	• Untuk menjaga transparansi dan akuntabilitas sesuai dengan good corporate governance sebaiknya • Penetapan nilai barang daerah yang (signifikan) dilakukan oleh pihak independen dan kompeten sesuai Kep. Mendagri No. 12 Tahun 2003 “Pedoman Penilaian Barang”

	• Barang Milik atau dikuasai Pemda, baik barang bergerak maupun tidak bergerag dapat disewakan atau dipungut retribusi daerah sepanjang menguntungkan daerah. • Barang Daerah yang diguna usahakan dalam bentuk kerjasama dengan pihak ketiga ditetapkan oleh Kep. Daerah. • Barang Daerah baik barang bergerak maupun tidak bergerak dapat dikelola secara swadana dengan ketetapan Kep. Daerah.	• Dalam penetapan nilai sewa ataupun untuk kerjasama dengan pihak ketiga serta swaguna, sebaiknya dibuat suatu proposal yang dilakukan oleh penilai independen agar mendapat hasil optimal dan tidak merugikan.

■ Manajemen Aset (Pengelolaan Aset) Publik

☞ Ruang Lingkup

1. Inventarisasi Aset :

   - Inventarisasi Fisik mencakup : lokasi dan alamat, jenis dan bentuk aset, luas dan / atau jumlah aset, batas dan penunjuk khusus.
   - Inventarisasi dan sudut legal : status legal penguasaan atau pemilikan aset, batasan dan waktu penguasaan aset, ada atau tidaknya permasalahan legal.

Pendataan → *Labelisasi* → *Pengelompokan* → *Pencatatan*

2. Legal Audit

   "pendalaman lanjut terhadap status penguasaan aset : sistem dan prosedur penguasaan/pengalihan ASET, permasalahan yang timbul dari penguasaan / pengalihan ASET, pengkajian lanjut aspek legal dimasa datang".

3. Penilaian ASET

Inventarisasi → *Legal Audit* → *Penilaian ASET*

- Penetapan Nilai Aset sesuai hasil administrasi pencatatan dan pengelompokan aset yang ada
- Catatan terhadap aset yang tidak dapat dinilai, sesuai dengan hasil inventarisasi dan legal audit

4. Optimalisasi Aset

"mengoptimalisasikan aset sesuai potensi yang ada dan strategi pengembangan ekonomi nasional maupun setiap daerah"

"memberikan rekomendasi dan langkah lanjut aset yang dapat dioptimalisasikan – bentuk strategi dan programnya, aset yang tidak dapat dioptimalisasikan dikaji dan dicarikan solusi pemecahannya"

5. Pengawasan dan Pengendalian

"tujuan utama untuk transportasi dan akuntabilitas pengelolaannya, baik dilakukan secara manual maupun modern dengan Sistem Informasi Manajemen"

■ Fungsi dan Peran Manajemen Aset Publik

- ☞ Memberikan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan – pengawasan – pengendalian
- ☞ Dasar atas identifikasi potensi ekonomi daerah, sehingga memberikan strategi dan program yang terintegrasi pengembangan dan optimalisasi potensi ekonomi daerah
- ☞ Dasar Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah
- ☞ Dasar memperbaiki organisasi kerja, sistem dan prosedur guna peningkatan pelayanan publik dan kemandirian dalam pendanaan / pembiayaan pembangunan daerah
- ☞ Landasan untuk merespon perubahan dan pertumbuhan daerah dalam perspektif otonomi daerah – regional – global dalam suasana persaingan pasar yang dinamis dan global
- ☞ Landasan untuk meningkatkan dan menciptakan citra (image) baru dan pemasaran daerah di mata pasar terbuka
- ☞ Landasan untuk menggairahkan dan meningkatkan investasi dan mendorong efek berantai dari investasi itu pada pertumbuhan ekonomi daerah

■ Pendahuluan

"Dalam pelaksanaan penilaian aset publik pada dasarnya tidak ada perbedaan dengan penilaian aset swasta"

"Penilaian aset publik pada dasarnya sangat bergantung pada tujuan/kontek dilakukannya penilaian sehingga berpengaruh pada pemilihan dasar / basis nilai maupun metode penilaiannya"

"Aset Negara adalah bagian dari Harta Kekayaan Negara (HKN) yang terdiri dari barang bergerak atau barang tidak bergerak yang dikelola, dikuasai, dan dimiliki oleh Pemerintah :

- Yang sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban APBN serta dari perolehan lain yang sah
- Yang dimiliki/dikuasai oleh instansi pemerintah, lembaga pemerintah non Departemen, badan-badan yang diakui pemerintah
- Tidak termasuk harta kekayaan yang dipisahkan dan dikelola BUMN, serta bukan menjadi harta kekayaan Pemda"
- Yang dimaksud dengan aset publik disini adalah seluruh harta kekayaan, baik dikuasai/dimiliki/dikelola oleh Negara (pemerintah pusat) maupun Pemerintah Daerah (Provinsi, Kota, Kabupaten)"

■ Tujuan Penilaian Aset / Properti

Standar Penilaian Indonesia memperlihatkan dan mengelompokkan tujuan penilaian :

- Dasar Penilaian Nilai Pasar (jual beli, sewa)
- Dasar Penilaian Selain Nilai Pasar (asuransi)
- Penilaian untuk Laporan Keuangan
- Penilaian untuk Jaminan Pelunasan Utang Dalam Bentuk Hak Tanggungan dan Surat Pengakuan Utang

■ Tujuan Penilaian Aset Publik

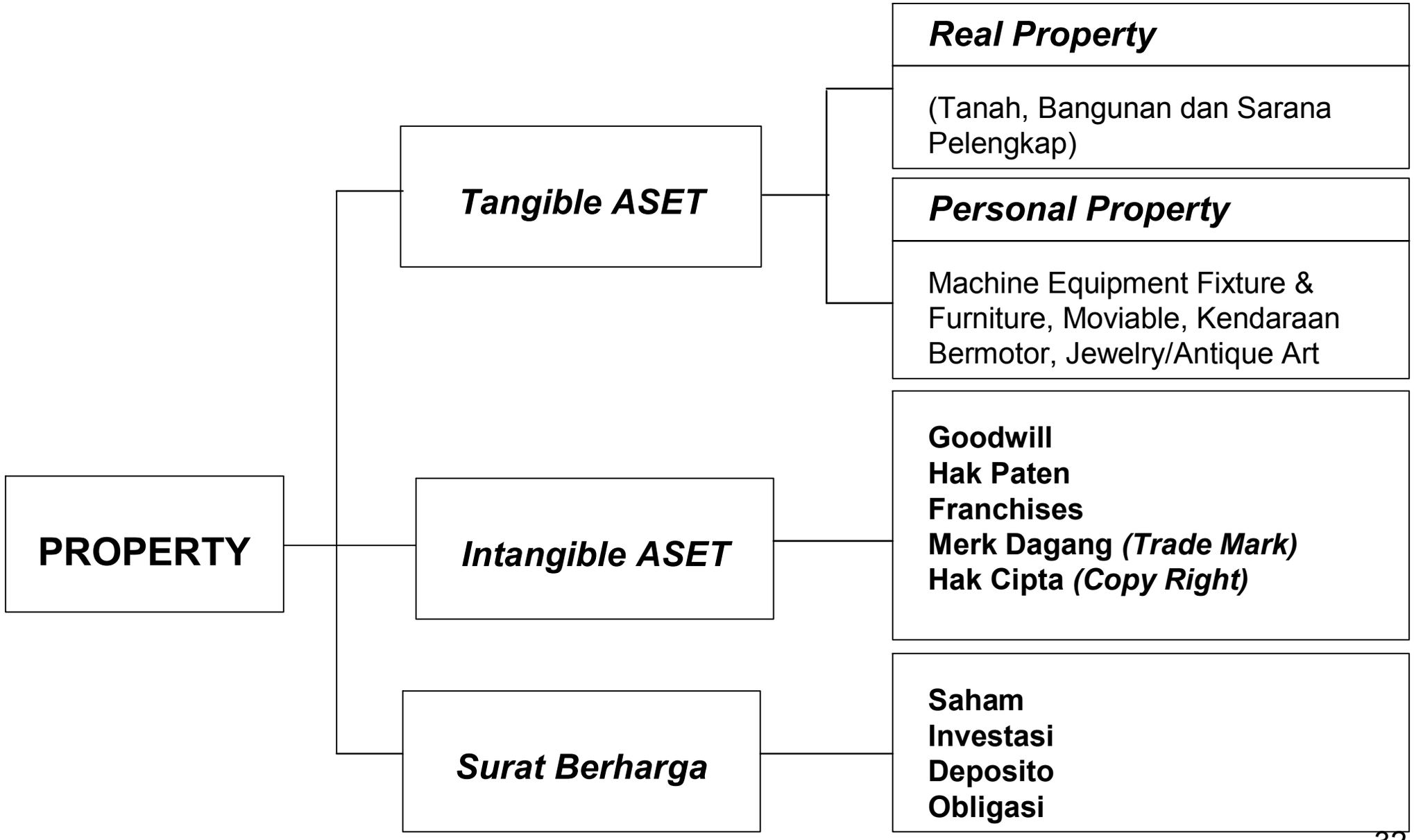
- Kepentingan Laporan Keuangan
- Kepentingan untuk Asuransi
- Kepentingan untuk Jual / Beli, tukar guling / ruislag, sewa menyewa
- Bangun Operasikan Transfer / Kembalikan (BOT), Bangun Transfer / Kembalikan Operasikan (BOT), Kerjasama Operasi (KSO)
- Kepentingan Pengelolaan Aset (Manajemen Aset)
- Kepentingan Informasi Eksternal

- Perbuatan hukum, pemindahan hak (penguasaan yuridis)
- Penyajian utang piutang dan pemberian hak tanggungan
- Gugatan atas penguasaan properti (litigasi)
- Pajak
- Konsultansi ➔ Investasi

■ Obyek Penilaian ASET Publik

- Berdasar pencatatan pada buku akuntansi yang ada, atau yang dimiliki masing-masing unit (badan, dinas dsb)
- Dilakukan review pengelompokan sesuai tujuan penilaian dan standar akuntansi
- Dilakukan review terhadap aspek legal, penguasaan dan/atau kepemilikan

SKEMA PENGGOLONGAN PROPERTI ATAU HARTA KEKAYAAN SESUAI SIFATNYA



KLASIFIKASI PROPERTI BERDASARKAN JENISNYA

PROPERTY

Real Property

- Tanah
- Bangunan
- Sarana Pelengkap

Personal Preoperty

- Mesin dan Peralatan
- Fixture & Furniture
- Jewel & Antique
- Kendaraan Bermotor
- Surat Berharga

Business

"Kegiatan di bidang Komersial, Industri, Jasa, atau Investasi (Aktivitas Ekonomi)"

Financial Interest

Instrumen Investasi yang dijamin aset-aset Real Estat

Real Property, secara umum merupakan penugasan secara hkum atas tanah mencakup semua hak, semua kepentingan dan keuntungan yang berkaitan dengan kepemilikan *real estate. Real Property* biasanya dibuktikan dengan bukti kepemilikan yang terpisah dari peguasaan atas *Real Estate*. *Real Estate* lebih merupakan segala sesuatu yang berbentuk fisik meliputi tanah bersama-sama segala sesuatu yang didirikan atau yang ada di atas maupun di bawah tanah.

Personal Property, merujuk kepada hak kepemilikan atas suatu benda bergerak di dalam bagian-bagian benda selain dari Real Estate (tanah bangunan secara fisik). Benda-benda selain tersebut dapat berwujud *(tangible),* misalnya harta bergerak atau tidak berwujud *(intangible),* misalnya utang-piutang, goodwill dan hak paten.

Kegiatan Usaha *(Business)* adalah setiap kegiatan dibidang komersial, industri, jasa atau investasi yang menjalankan aktifitas ekonomi.

Hak kepemilikan secara finansial (Financial Interest) di dalam properti berasal dari pembagian hukum atas hak kepemilikan, saham dalam kegiatan bisnis dan hak atas penguasaan tanah dan bangunan *(Real Property)* (misalnya, *maatschap/partnership*, sindikasi, Perseroan Terbatas, penyewaan bersama, *joint venture*), dari perjanjian pemberian atas suatu hak opsi untuk membeli atau menjual properti (misalnya tanah hak dan bangunan, saham, atau instrumen-instrumen finansial lainnya) dengan harga yang disebutkan di dalam jangka waktu yang telah ditentukan, atau dari penciptaan instrumen investasi yang dijamin oleh sekelompok *(pooled)* aset-aset *Real Estate*.

KATEGORI ASET PUBLIK SESUAI KAIDAH INTERNASIONAL

ASET Operasional	▪ Tanah yang termasuk special property ▪ Rumah Tinggal Dinas ▪ Perumahan Lainnya ▪ Bangunan Kantor ▪ Sekolah ▪ Perpustakaan ▪ Gedung Olahraga ▪ Golf ▪ Mess ▪ Museum dan Galery ▪ Bengkel ▪ Kuburan ▪ Tempat Parkir ▪ Peralatan ▪ Kendaraan ▪ Mesin ▪ Komputer Perabotan dan Peralatan Kantor

KATEGORI ASET	KETERANGAN
ASET Non Operasional	▪ Tanah yang akan dibangun ▪ Komersial Property ▪ ASET Investasi ▪ ASET berlebih (surplus ASET)
ASET Infrastruktur	▪ Jalan Raya ▪ Pelabuhan / Dermaga ▪ Jembatan ▪ Jalan Permanen ▪ Saluran Air ▪ Dan Lain-lain
Community ASET	▪ Halaman dan Taman ▪ Bangunan Bersejarah ▪ Bangunan Kesenian ▪ Museum ▪ Kuburan (hanya tanah)

Sumber diolah dari RICS, 1996

PENGERTIAN

- **ASET Operasional :** ASET yang dipergunakan dalam operasional perusahaan / pemerintah yang dipakai secara berkelanjutan atau dan dipakai pada masa datang :
  - Dimiliki dan dikuasai / diduduki untuk digunakan / dipakai operasional / perusahaan / pemerintah
  - Bukan ASET khusus, jika ASET khusus yang berupa prasarana dan ASET peninggalan sejarah yang dikontrol oleh Pemerintah, tetapi secara fisik tidak harus dihuni untuk tujuan operasional, diklasifikasikan sebagai ASET operasional.
- **ASET Non Operasional :** ASET yang tidak merupakan bagian integral dari operasional perusahaan / pemerintah dan diklasifikasikan sebagai ASET berlebih . ASET-ASET berlebih adalah ASET non integral yang tidak dipakai untuk penggunaan secara berkelanjutan atau mempunyai potensi untuk digunakan dimasa yang akan datang, dan karena itu bersifat surplus terhadap persyaratan operasional.

- ***Community ASET*,** sebenarnya adalah aset milik pemerintah dimana penggunaan aset tersebut secara terus menerus, umur ekonomis atau umur gunanya tidak ditetapkan dan terkait kepada pengalihan yang terbatas (tidak dapat dialihkan).

  Contoh aset ini adalah, museum, kuburan, rumah ibadah dan sebagainya.

- ***Infrastructure ASET***, adalah aset yang melayani kepentingan publik yang tidak terkait, biaya pengeluaran dari aset ditentukan kontinuitas penggunaan aset bersangkutan, seperti jalan raya, jembatan dan sebagainya.

  Untuk aset-aset yang termasuk *Community ASET* dan *Infrastructure ASET*, pada umumnya dapat termasuk ke dalam aset operasional yang berkualifikasi khusus.

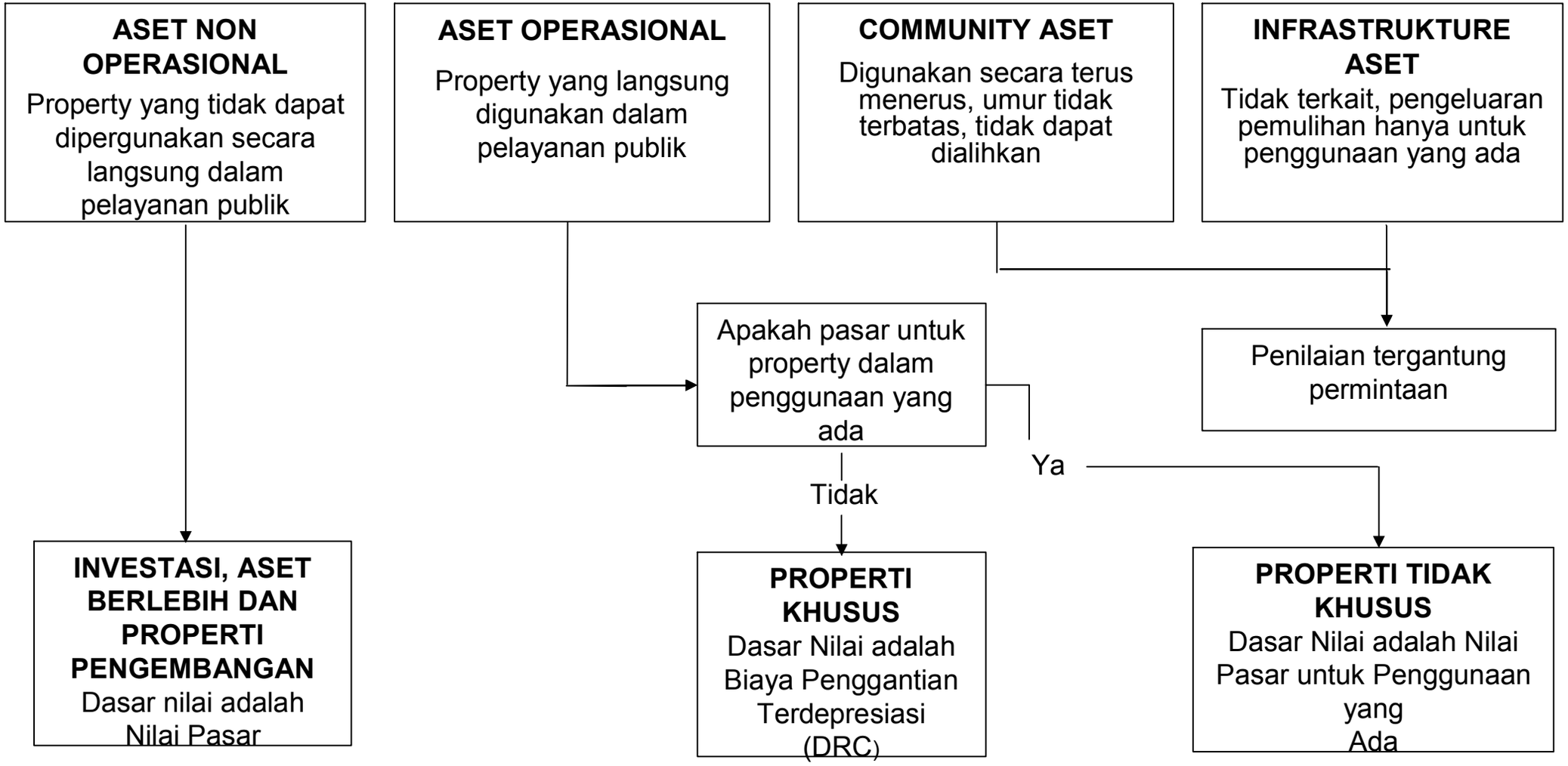
Jenis Barang Daerah (Kep. Mendagri No. 7 Tahun 2002)

- Tanah
- Bangunan Gedung
- Jalan dan Jembatan
- Bangunan Air
- Instalasi
- Jaringan
- Monumen
- Alat-alat Berat
- Alat-alat Angkut
- Alat-alat Bengkel
- Alat-alat Pertanian
- Alat-alat Kantor dan Rumah Tangga
- Alat-alat Studio
- Alat-alat Kedokteran
- Alat-alat Laboratorium
- Buku / Perpustakaan
- Barang Bercorak Kesenian / Kebudayaan
- Hewan Ternak, serta Tanaman
- Alat Persenjataan / Keamanan
- Barang Pakai Habis (tidak di inventaris)

- Pengertian Aset Publik Berdasar SAP Pernyataan No. 07
  - Pengertian Aset
    - Sumber daya ekonomi dikuasai dan/atau dimiliki Pemerintah
    - Pristiwa masa
    - Manfaat ekonomi dan/atau sosial dimasa datang
    - Dapat diukur dalam satuan aung
    - Termasuk sumber daya non keuangan untuk penyediaan Jasa dan Sumber daya yang diperlukan karena sejarah dan budaya
  - Aset Tetap

    "aset berwujud yang mempunyai masa manfaat lebih dari 12 bulan untuk digunakan dalam kegiatan pemerintah atau dimanfaatkan oleh masyarakat umum"
  - Kualifikasi Aset Tetap
    - Tanah
    - Peralatan dan Mesin
    - Gedung dan Bangunan
    - Jalan, Irigasi dan Jaringan
    - Aset Tetap Lainnya
    - Konstruksi dalam pengerjaan
  - Aset tetap yang tidak digunakan untuk keperluan operasional Pemerintah tidak memenuhi definisi aset tetap dan harus disajikan di pos aset lainnya

KATEGORI ASET & HUBUNGANNYA TERHADAP BASIS NILAI



Sumber : Diolah dari Valuation of Specialized Public Sektor ASET, Connellan, Owen, 1997

- **Properti ASET Khusus,** atau **Properti dengan tujuan Khusus *(Special Purpose Property)*** atau **Properti yang Dirancang Khusus *(Specially Designed Property)* :** properti yang sifatnya khusus, jarang terjadi, kalaupun pernah dijual di pasar terbuka untuk satu penggunaan tertentu sebagai kelanjutan penggunaan yang ada.
  - Sifat khusus dapat berasal dari : konstruksi, tata letak, ukuran atau lokasi dari properti tersebut atau kombinasinya, atau karena perempatan berdasar sifat mesin dan peralatan yang mempengaruhi desain atau fungsi bangunan, atau tujuan dari pendirian bangunan itu sendiri.
  - - Kilang minyak dan pekerjaan kimia
    - Pembangkit Tenaga Listrik
    - Jalan, lintasan KA, Stasiun KA, jembatan, saluran air, fasilitas sosial dan umum lainnya yang jarang menjadi obyek dari transaksi pasar, tidak memiliki alternatif penggunaan lain yang memungkinkan di masa datang.
  - Kebanyakan properti pemerintah selalu berada pada katagori khusus.

- Properti/Aset Bukan Khusus
  - Aset yang tersedia dengan permintaan yang umum, dengan atau tanpa penyesuaian
  - Dijual belikan atau sewa pada pasar terbuka untuk penggunaan yang ada atau yang serupa, maupun kondisi kosong sebagai tujuan investasi atau pengembangan
  - Contoh : rumah, gudang, bangunan kantor, pompa bensin
- Merupakan tanggung jawab penilai untuk membedakan apakah properti tersebut properti khusus atau bukan, sebelum dilakukan penilaian

PROSES PELAKSANAAN PENILAIAN PROPERTY / ASET

- Pelaksanaan Penilaian di Indonesia wajib berpedoman pada Standar Penilaian Indonesia.
- Faktor utama sebagai dasar pelaksanaan penilaian Property / ASET.

Tujuan Penilaian

Obyek Penilaian

Dasar Penilaian

- Nilai Pasar
- Nilai Non Nilai Pasar

Pendekatan Penilaian

1. Market Data Approach
2. Cost Approach
3. Income Approach

Metode Penilaian

1. Metode Perbandingan Data Pasar
2. Metode Kalkulasi Biaya
3. Metode LDA
4. Metode Kapitalisasi
5. Metode DCF

NILAI PASAR *(MARKET VALUE)*

- Banyak definisi Nilai Pasar yang diprofesi Penilai, berbeda dalam kalimat definisi, akan tetapi pada umumnya hampir sama dalam konsep berfikirnya semuanya adalah persepsi pasar. Segala bentuk transaksi dalam persepsi Nilai Pasar adalah dalam bentuk tunai (cash).
- Faktor utama yang dapat berkembang pada definisi Nilai Pasar adalah :

  - Adanya informasi kemampuan dan pengetahuan yang sama diantara penjual dan pembeli
  - Bertidak hati-hati dan tanpa paksaan
  - Pada tanggal tertentu

- Definisi Market Value secara universal

  "The most probable price, as of a specified date, in cash, or in terms equivalent to cash, or in other precicely revealed terms, for which the specified property rights sould sell after reasonable exposure in a competitive market under all conditions requisite to a fair sale, with the buyer and seller each acting prudently, knowledgeably, and for selft interest, and assuming that neither undue duress"

- Definisi Market Value Menurut International Standards *(International Valuation Standards Committee / IVSC)*

  "Market Value is the estimated amount for which a property should exchange on the date of valuation between a willing buyer and a welling seller in arm's – lenght transaction after proper marketing where in the parties had each acted knowedgeably, prudently, and without compulsion".

- Definisi Nilai Pasar Menurut SPI

"Perkiraan jumlah uang pada tanggal penilaian, yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu ASET antara pembeli yang berminat membeli dengan penjual yang berminat menjual, dalam suatu transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak, dan kedua belah pihak masing-masing mengetahui, bertindak hati-hati dan tanpa paksaan"

- Nilai Sewa Pasar *(Market Rental Value)*

  "Perkiraan jumlah uang sewa yang dapat diperoleh dari penyewaan suatu properti pada tanggal penilaian, antara pemilik yang berminat menyewakan dan penyewa yang berminat menyewa dalam transaksi bebas ikatan, yang penawarannya dilakukan secara layak, dan tiap-tiap pihak mengetahui, bertindak hati-hati dan tanpa paksaan"

- Nilai Sewa *(Rental Value)*

  "Istilah yang digunakan bila perjanjian / persyaratan sewa menyewa diketahui, dinyatakan atau diasumsikan, dan persyaratan tersebut berbeda dengan persyaratan yang diasumsikan dalam definisi Nilai Sewa Pasar"

  - Bilamana sebuah properti di kuasai atas dasar sewa atau disewakan, nilai sewa harus ditentukan berdasarkan syarat sewa menyewa tersebut tanpa penyesuaian apapun.

NILAI SELAIN NILAI PASAR

- Nilai Pasar untuk Penggunaan Yang Ada *(Market Value for the Existing Use)*
- "Nilai dari suatu ASET berdasarkan kelanjutan dari penggunaan yang ada, dengan asumsi bahwa aset tersebut dapat dijual dipasar terbuka untuk penggunaan yang ada saat itu, tetapi tetap sesuai dengan definisi nilai pasar tanpa memperhitungkan apakah penggunaan yang ada menggambarkan penggunaan terbaik dan tertinggi dari ASET tersebut".

  - ASET dapat dijual dipasar terbuka
  - Peruntukan dan penggunaan ASET apa adanya
  - Tidak memperdulikan penggunaan terbaik dan tertinggi

- Nilai Realisasi Bersih *(Net Realisable Value)*

"Perkiraan harga jual suatu ASET dalam suatu usaha yang berjalan sebagaimana biasa, dikurangi biaya penjualan dan biaya penyelesaian"

- Persyaratan definisi nlai pasar terpenuhi
- Waktu yang cukup untuk transaksi
- NRB = NP – Biaya penyelesaian / penjualan
- Biaya Penyelesaian / Penjualan mencakup biaya pemasaran / iklan, komisi penjualan, dihitung sebelum pembayaran pajak pengalihan dan biaya dokumentasi penjualan

- Nilai Realisasi Bersih Terbatas *(Net Restricted Realisable Value)*

"Nilai realisasi bersih berdasarkan penyelesaian dimasa datang dan tanggal yang akan datang tidak memungkinkan waktu yang cukup untuk penawaran yang layak dengan mempertimbangkan staf properti dan kondisi pasar"

- Tanggal waktu penjualan, cukup atau tidak

Biaya Pengganti Terdepresiasi *(Depreciated Replacement Cost – DRC)*

"dapat berfungsi sebagai **metode penilaian** (bagian Pendekatan Kalkulasi Biaya dan sebagai **dasar penilaian**"

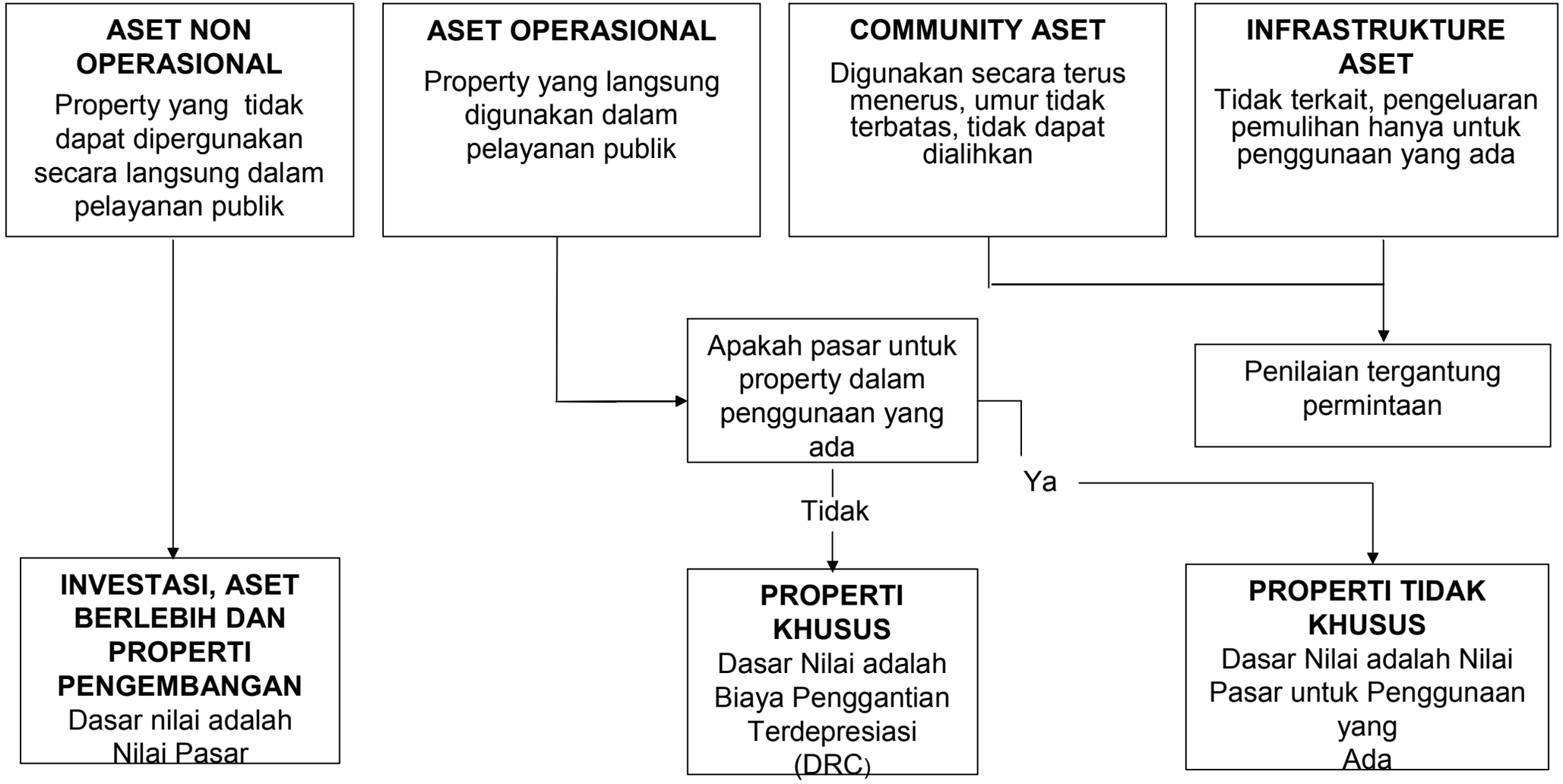
- Pendekatan Biaya *(Cost Approach)* terdiri atas Metode Kalkulasi Biaya dan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi *(Depreciated Replacement Cost – DRC)*

- Metode Kalkulasi Biaya sesuai digunakan untuk menentukan **Indikasi Nilai Pasar** dari properti bukan khusus *(Non Specialised Properties*), dalam hal dapat dibuktikan atau teruji oleh pasar untuk mendapatkan Nilai Pasar, dasar penilaian secara tepat dinyatakan sebagai nilai pasar yang diperoleh dari pendekatan biaya.

- Metode DRC adalah penilaian yang didasarkan kepada estimasi nilai pasar saat ini atas **tanah untuk penggunaan yang ada** ditambah dengan biaya pengganti (atau biaya reproduksi) kotor saat ini dari bangunan dikurangi kerusakan fisik dan semua bentuk keusangan dan optimasi yang relevan. Hasilnya, **bukan merupakan Nilai Pasar**, dianggap sebagai estimasi biaya pengganti terdepresiasi (DRC) yang didasarkan akan adanya potensi keuntungan atau potensi pelayanan yang memadai.

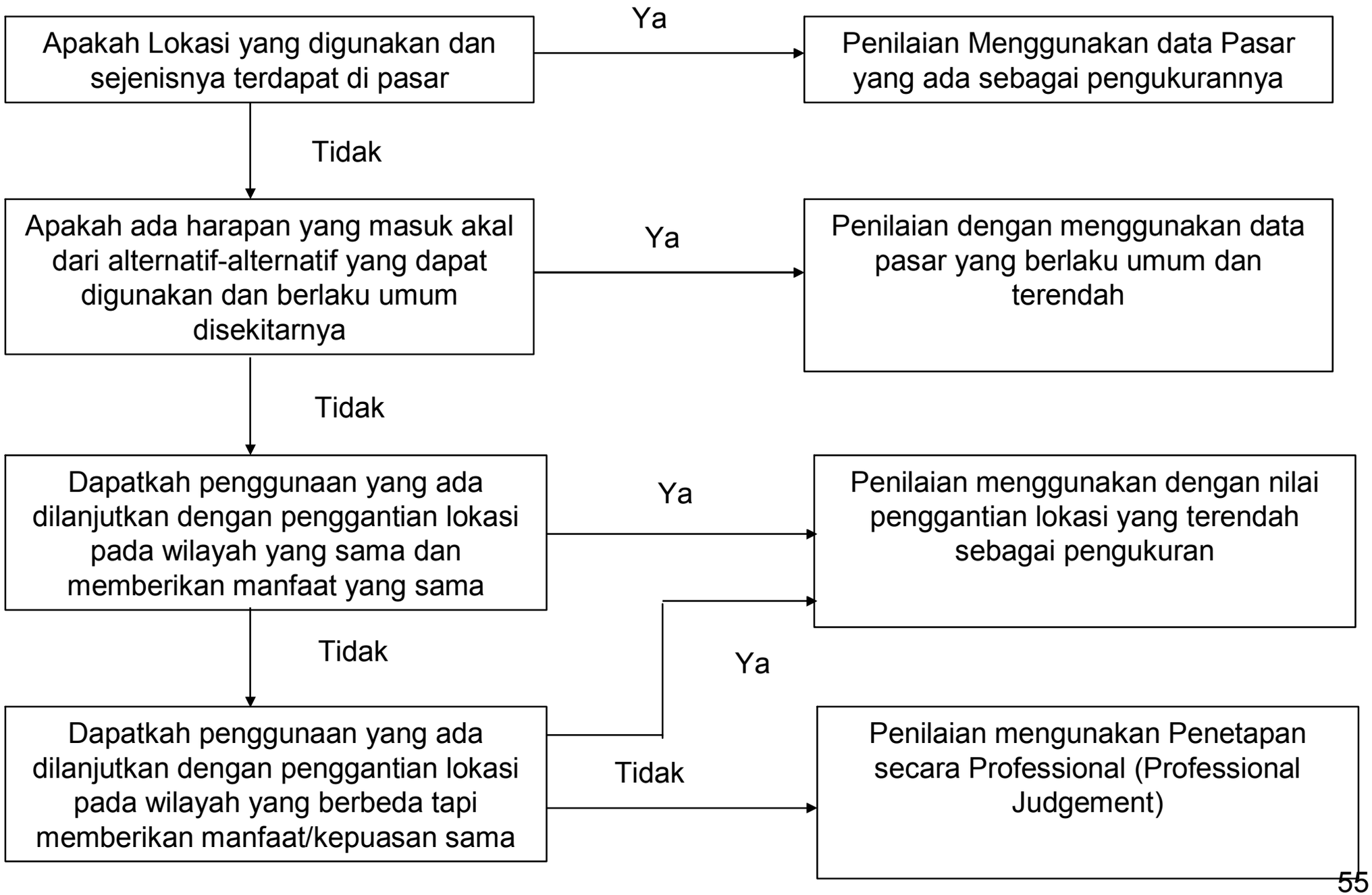
- ☐ Properti khusus yang jarang, kalaupun pernah, dijual secara terbuka di pasar, kecuali sebagai bagian dari kegiatan usaha yang berjalan dan karenanya tidak dapat dinilai sesuai dengan definisi Nilai Pasar, dipakai metode DRC.
- ☐ DRC sebagai dasar penilaian hanya cocok digunakan dalam penilaian properti khusus ***(Specialised Operasional Properties)*** yang didapatkan melalui metode DRC.
- ☐ Pendekatan Biaya *(Cost Approach)*
  - Metode Kalkulasi Biaya ➔ Indikasi Nilai Pasar ➔ Nilai Pasar
  - Metode DRC ➔ bukan Nilai Pasar ➔ Estimasi Biaya Pengganti Terdepresiasi (DRC)

KATEGORI ASET & HUBUNGANNYA TERHADAP BASIS NILAI

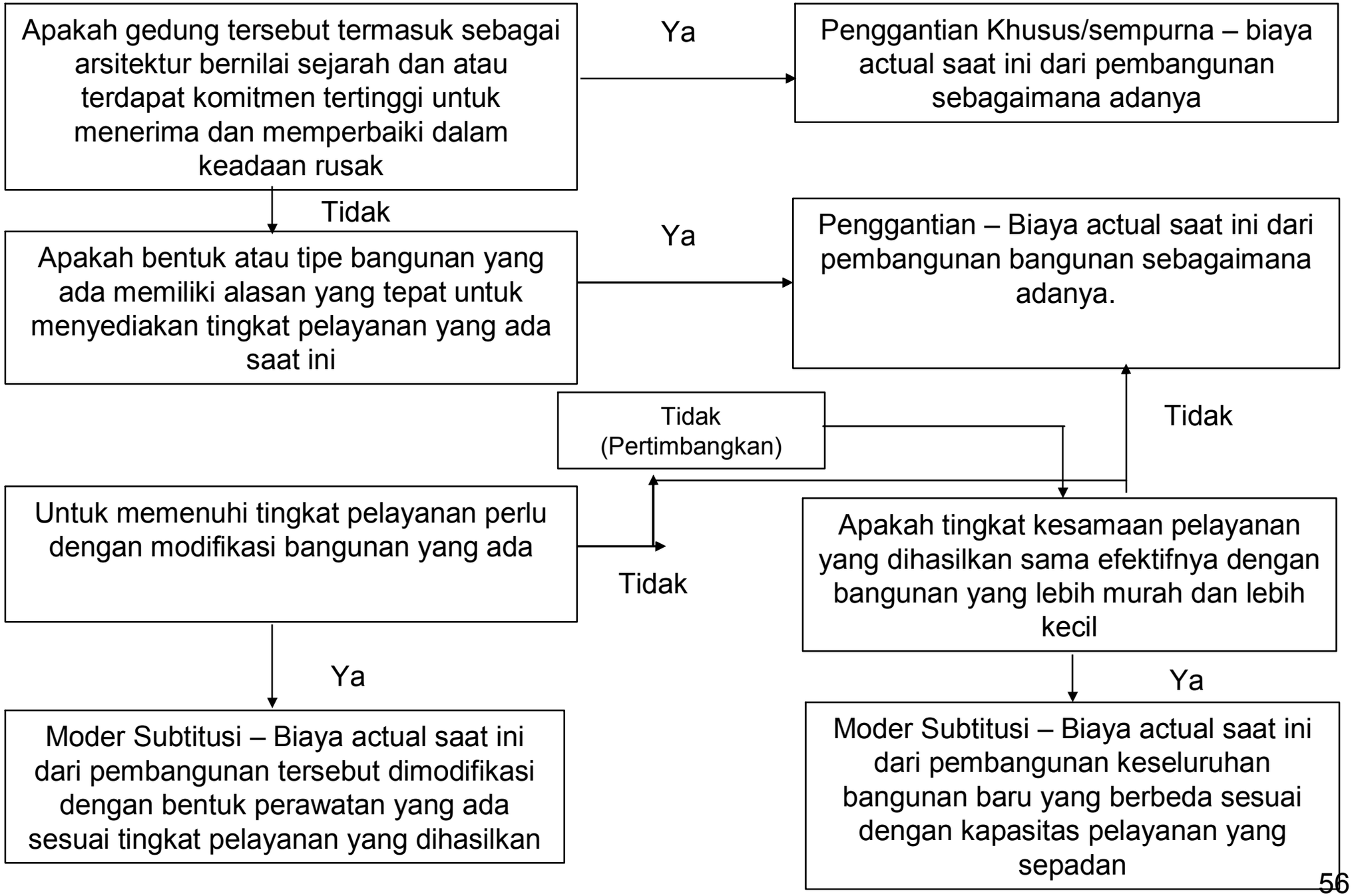


Sumber : Diolah dari Valuation of Specialized Public Sektor ASET, Connellan, Owen, 1997

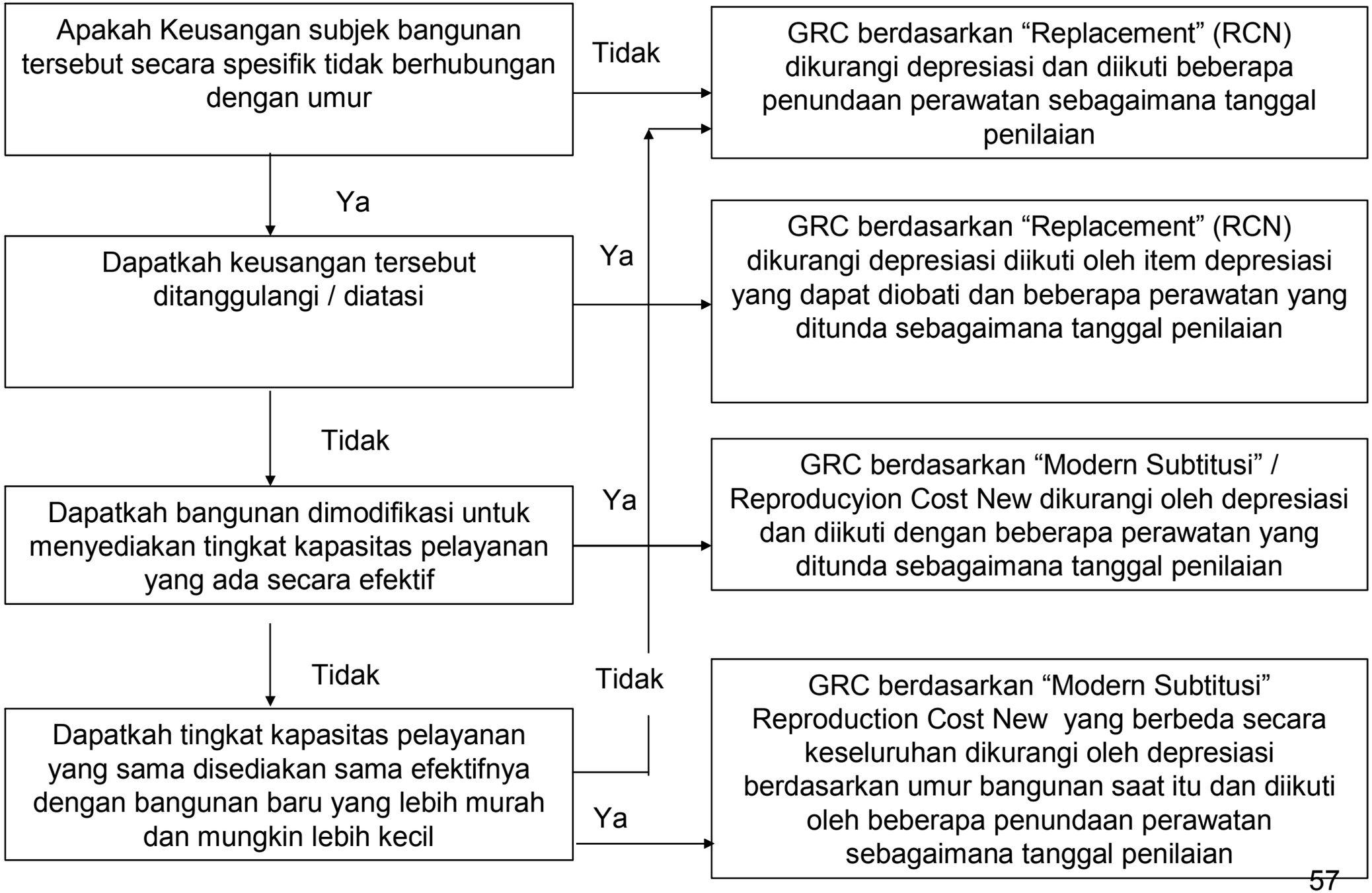
PEMILIHAN PENGUKURAN NILAI LOKASI



PEMILIHAN PENGUKURAN GEDUNG



PERLAKUAN KEUSANGAN



Daftar ASET Berdasarkan Basis Nilai

Kategori ASET	Khusus	Tidak Khusus	DRC	Market Value	MVFEU
ASET Operasional					
- Rumah Tinggal Dinas	b	a	b		a
- Perumahan Lainnya	b	a	b		a
- Bangunan Kantor		a			a
- Sekolah	a		a		
- Perpustakaan	a		a		
- Gedung Olahraga	a		a		
- Golf		a			a
- Mess		a			a
- Museum dan Galery	a		a		
- Bengkel		a			a
- Kuburan	a		a		
- Tempat Parkir		a			a
- Peralatan		a			a
- Kendaraan		a		a	b
- Mesin		a		a	b
- Komputer Perabotan dan Peralatan Kantor		a		a	b

…..Lanjutan Daftar ASET Berdasarkan Basis Nilai

Kategori ASET	Khusus	Tidak Khusus	DRC	Market Value	MVFEU
ASET Non Operasional					
- Tanah yang akan dibangun		a		a	
- Komersial Property		a		a	
- ASET Investasi		a		a	
- ASET berlebih (surplus ASET)		a		a	
ASET Infrastruktur					
- Jalan Raya	a		a/c		b
- Pelabuhan / Dermaga	a		a/c		b
- Jembatan	a		a/c		b
- Jalan Permanen	a		a/c		b
- Saluran Air	a		a/c		b
ASET Infrastruktur					
- Halaman dan Taman	a		a/c		b
- Bangunan Bersejarah	a		a/c		b
- Bangunan Kesenian	a		a/c		b
- Museum	a		a/c		b
- Kuburan (hanya tanah)	a		a/c		b

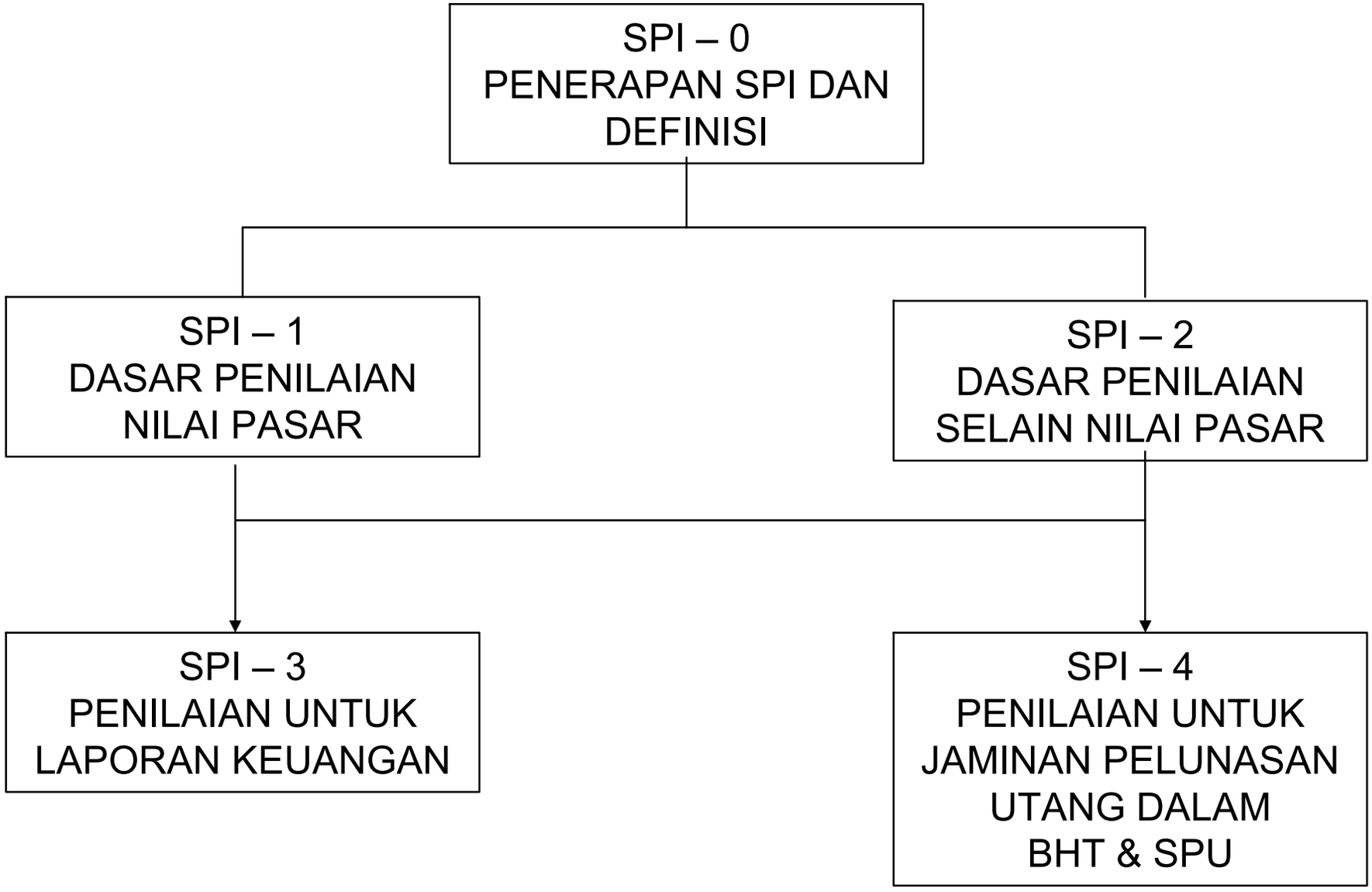
Keterangan:
-a = basis nilai utama
-b = beberapa jenis ASET tidak memiliki pasar yang memadai
-c = basis penilaian belum ada ketentuan

Sumber : ASET Register and ASET Rents for Local Authorities, French, Nick, 1994

NILAI
PASAR

NILAI
SELAIAN
NILAI PASAR

HUBUNGAN SPI 0 – 1 s/d 4



Penggunaan SPI pada Kegiatan Penilaian

No.	Uraian	SPI	NON SPI **
1.	BASIS NILAI		
	- Nilai Pasar	1, 5 - 9	
	- Bukan Nilai Pasar	2, 5 - 9	
2.	Tujuan Penilaian :		
	- Laporan Keuangan (LK)	3, 5 – 9	
	- Pinjaman (P)	4, 5 – 9	
	- Jual Beli (JB)	1, 5 – 9	
	- Internal Manajemen	1 atau 2	3, 5 - 9
3.	Kategori Properti :		
	- Properti Tidak Khusus (PTK)	1, 5 – 9	
	- Properti Khusus (PK)	2, 3, 5 - 9	

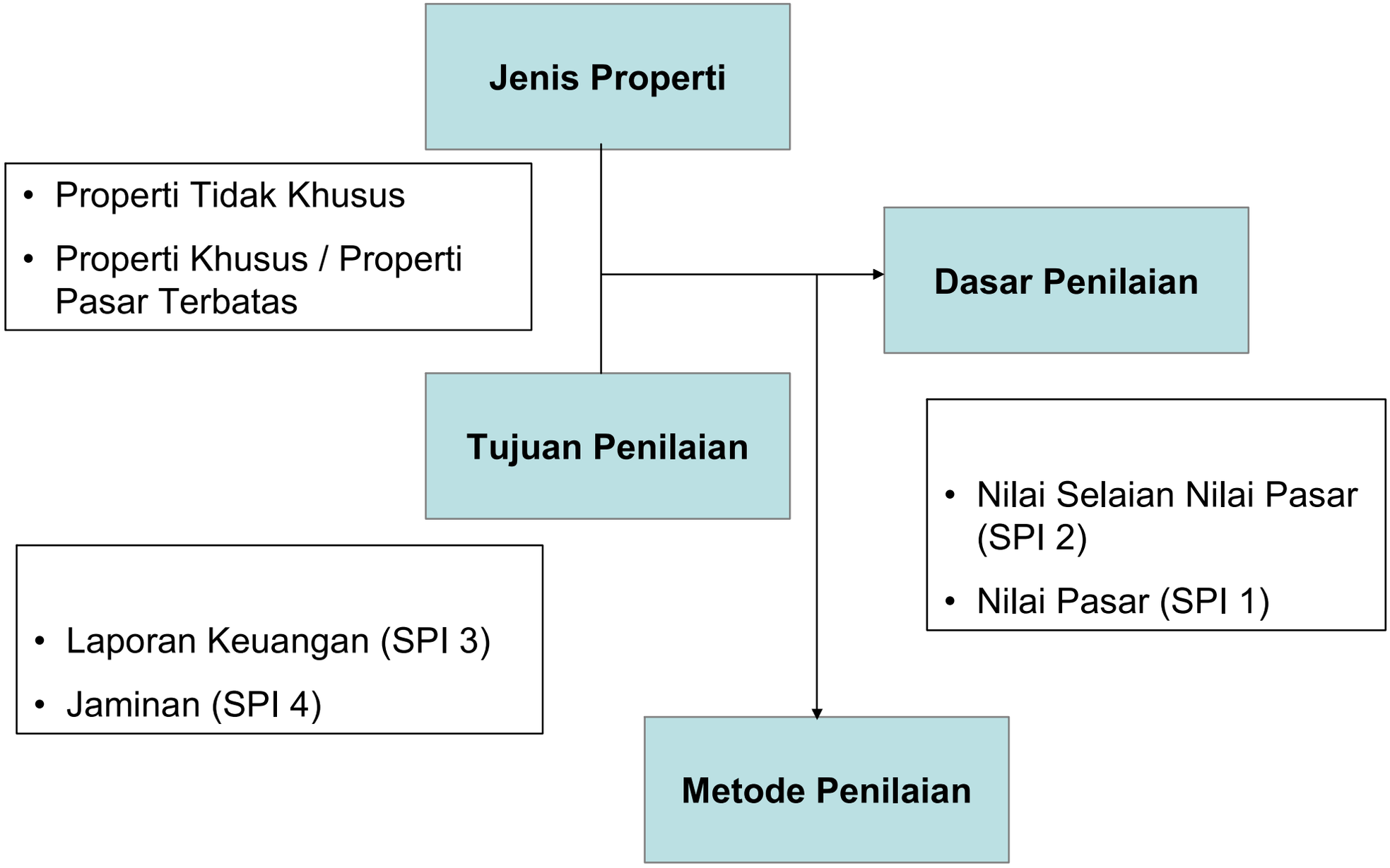
Note : SPI 2002 dan *) termasuk KEPI; **) tidak wajib

Matrik Penilaian berpedoman kepada pemahaman SPI 2002

No.	Uraian	Basis Nilai		Tujuan		Kategori Aset	
		NP	BNP	LK	JM	ATK	AK
1.	Basis Nilai						
	- Nilai Pasar (NP)			X	X	X	
	- Bukan Nilai Pasar (BNP)			X		X	X
2.	Tujuan Penilaian						
	- Laporan Keuangan (LK)	X	X			X	X
	- Jaminan (JM)	X				X	
3.	Kategori Aset						
	- Aset Tidak Khusus (ATK)	X		X	X		
	- Aset Khusus (SK)		X	X			

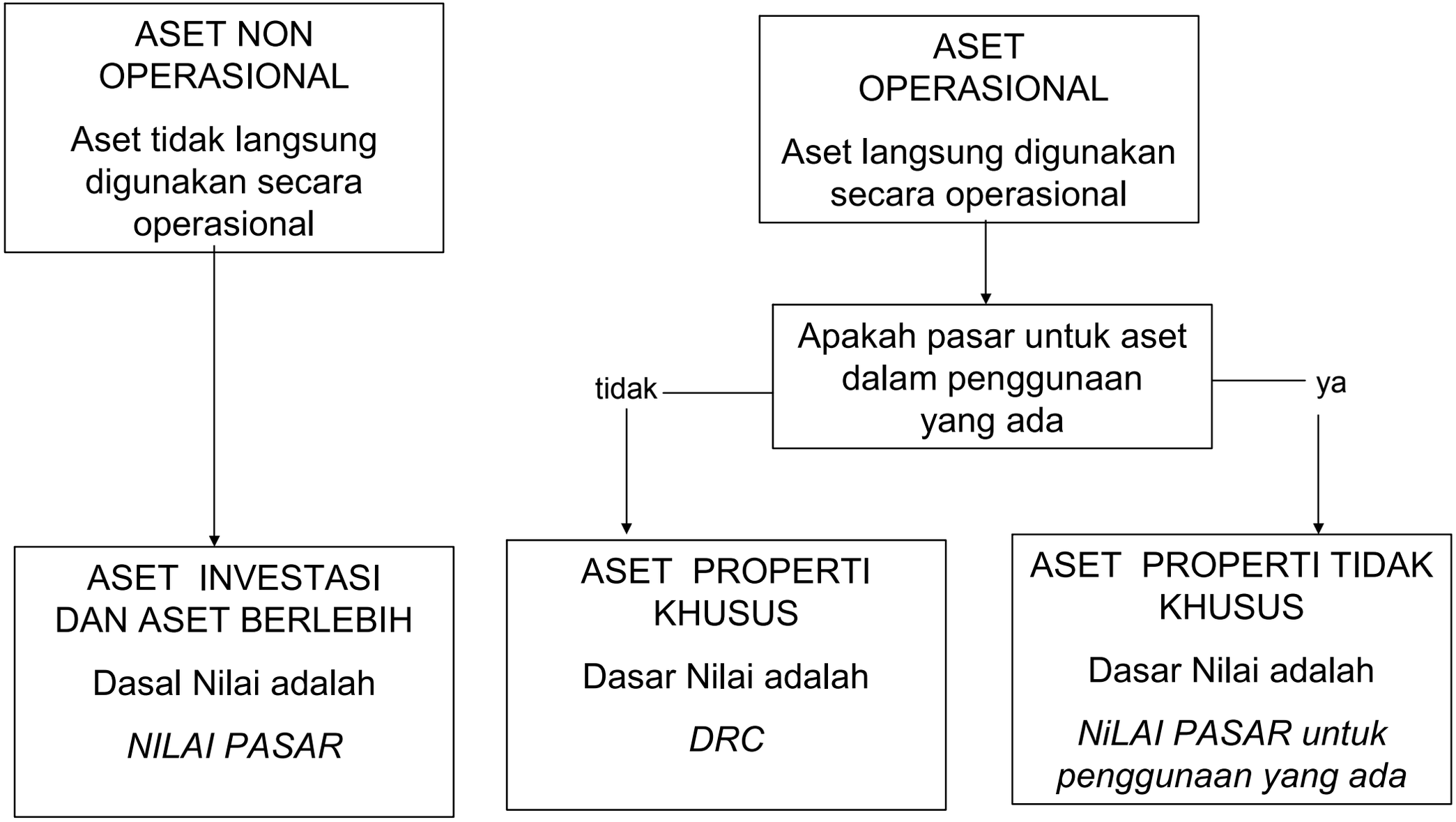
DASAR PENILAIAN SELAIN NILAI PASAR

Dasar Penilaian	Identik	Nomor SPI 2002
Biaya Penggantian Terdepresiasi (BPT)	Depreciated Replacement Cost/DRC	SPI. 0.5.12
Nilai Jual Paksa	Nilai Likuidasi	SPI. 0.5.36
Nilai Asuransi	Nilai Pertanggungan Asuransi	SPI. 0.5.29
Nilai Dalam Penggunaan	Value In Use	SPI. 0.5.31
Nilai Sisa	Salvage Value	SPI. 0.5.52
Nilai Khusus	Special Value	SPI. 0.5.35
Nilai Perusahaan Sebagai Usaha yang Sedang Berjalan	Going Concern Value	SPI. 0.5.43
Nilai Realisasi Bersih	NRB	SPI. 0.5.38
Nilai Pasar Untuk Penggunaan Yang Ada	MVFEU	SPI. 0.5.41
BERDASARKAN JENIS PROPERTI		
Properti dengan Pasar Terbatas	Limited Market Property	SPI. 0.5.70
Properti Khusus	Specialised Property	SPI. 0.5.71


Jenis Properti
• Properti Tidak Khusus
• Properti Khusus / Properti Pasar Terbatas
Dasar Penilaian
Tujuan Penilaian
• Nilai Selaian Nilai Pasar (SPI 2)
• Nilai Pasar (SPI 1)
• Laporan Keuangan (SPI 3)
• Jaminan (SPI 4)
Metode Penilaian

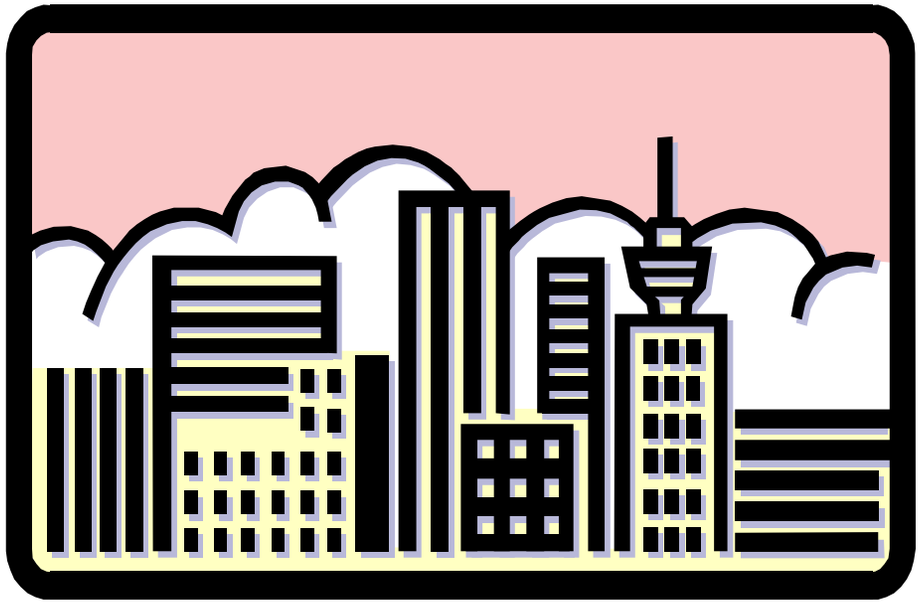
Spi – 3

Hubungan Basis Nilai Terhadap Klasifikasi dan Kategori Properti



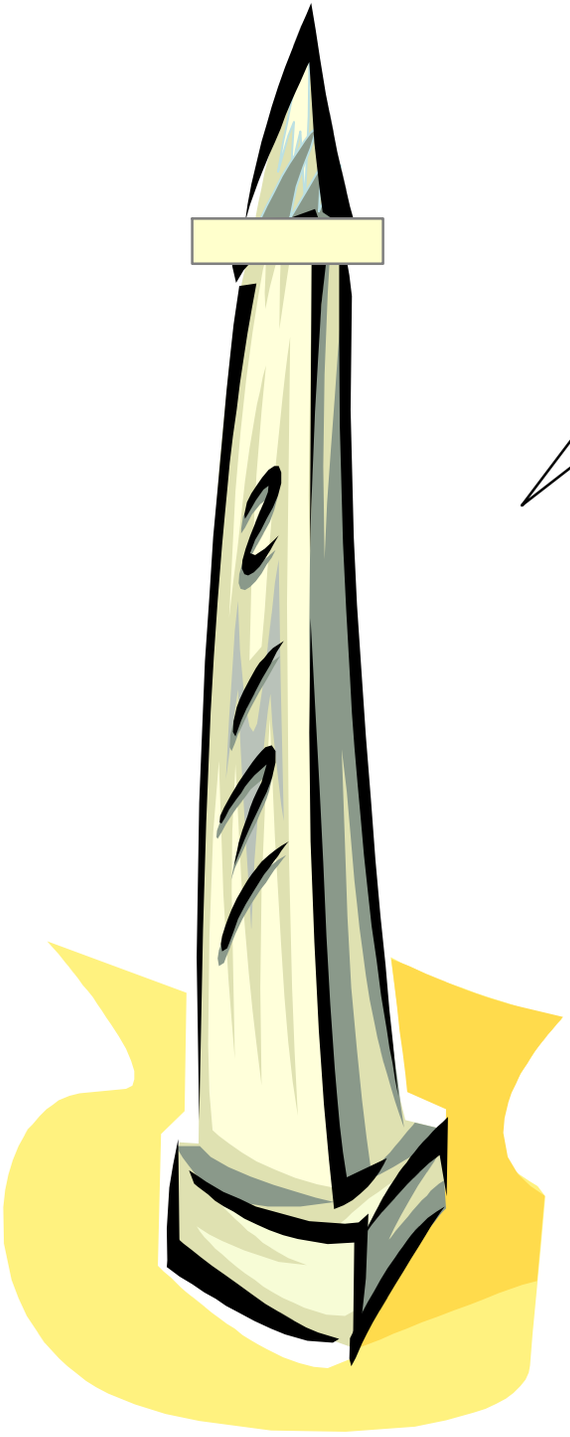
Properti Tidak Khusus

Nilai Pasar



Properti Khusus

Nilai Selaian
Nilai Pasar
(DRC ?)



BISA NGGAK YA DIJUAL ?

BERAPA YA NILAINYA ?

Prinsip Utama Nilai Pasar

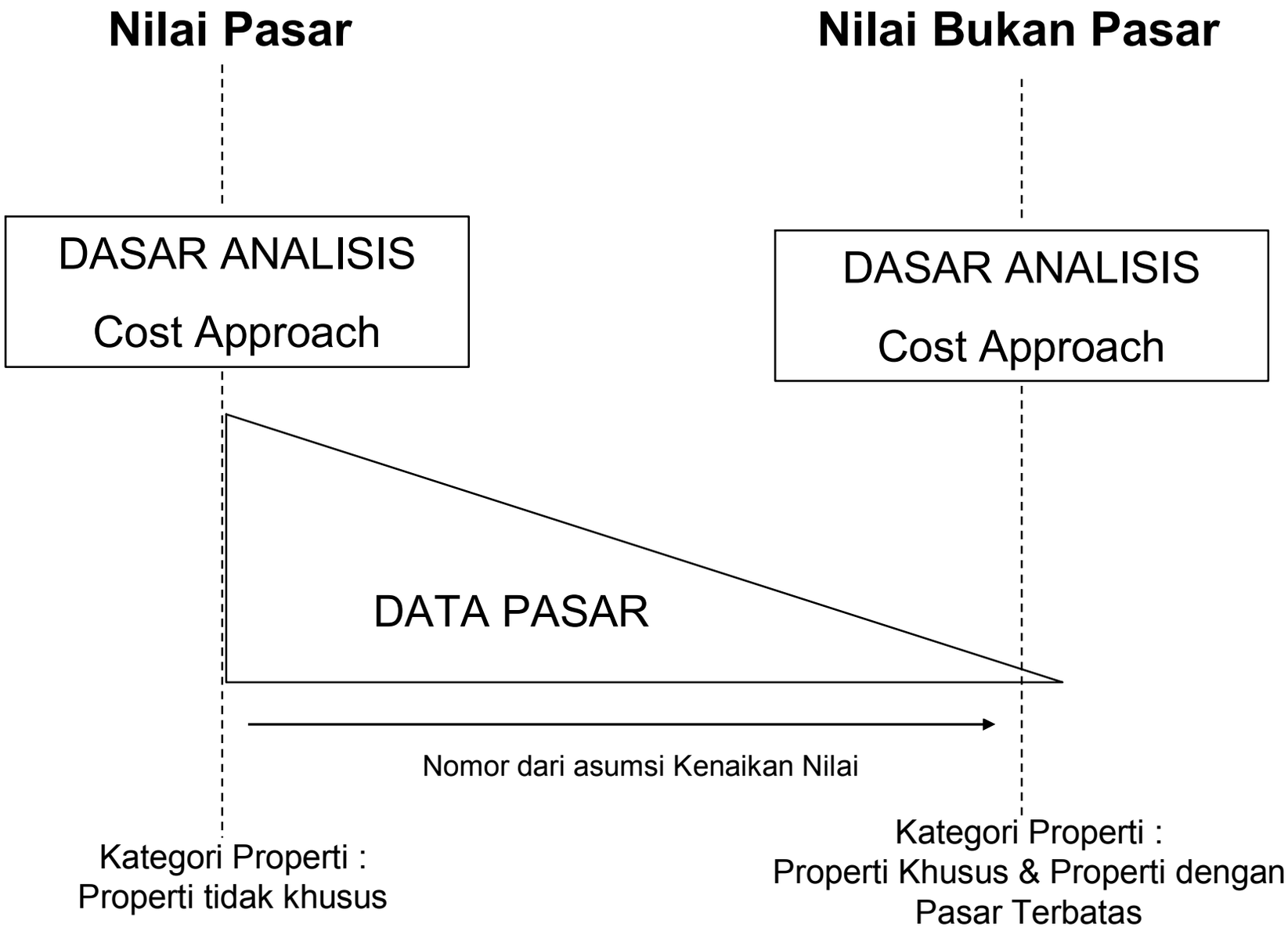
- Transferable
- Mengacu pada persepsi pasar
- HBU

Prinsip Utama Nilai Selain Pasar

- Tidak transferable
- Lebih pada estimasi / justifikasi penilai
- Penggunaan yang ada

Spi – 3

Hubungan Nilai Pasar dan Nilai Selain Nilai Pasar



Perbedaan

Metode DRC

NILAI PASAR tanah untuk penggunaan yang ada

RCN – Penyusutan Bangunan (estimasi biaya / justifikasi penilai)

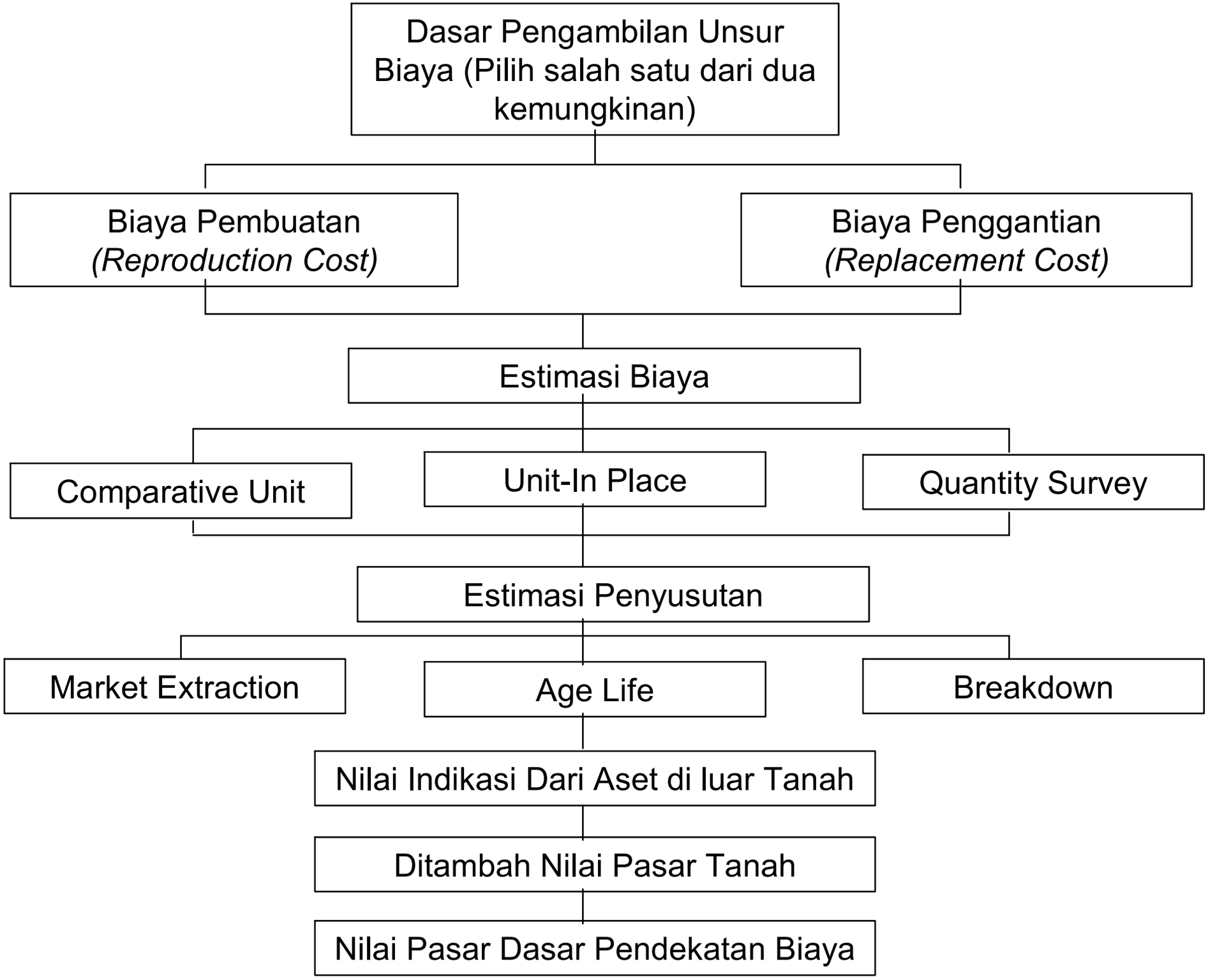
BIAYA PENGGANTI TERDEPRESIASI (DRC)

Cost Apprach

NILAI PASAR tanah untuk Penggunaan Tertinggi dan Terbaik (HBU)

RCN – Penyusutan Bangunan (atas dasar Pasar)

NILAI PASAR


Dasar Pengambilan Unsur Biaya (Pilih salah satu dari dua kemungkinan)
Biaya Pembuatan (Reproduction Cost)
Biaya Penggantian (Replacement Cost)
Estimasi Biaya
Comparative Unit
Unit-In Place
Quantity Survey
Estimasi Penyusutan
Market Extraction
Age Life
Breakdown
Nilai Indikasi Dari Aset di luar Tanah
Ditambah Nilai Pasar Tanah
Nilai Pasar Dasar Pendekatan Biaya

PSAK :

PSAK – 13 AK. INVESTASI

PSAK – 16 AKA. AKTIVA TETAP

PSAK – 19 AK. AKTIVA TAK BERWUJUD

PSAK – 31 AK. PERBANKAN

PSAK – 44 AK. REAL ESTATE

PSAK – 47 AK. TANAH

PSAK – 48 AK. PENURUNAN NILAI AKTIVA

PSAK – 51 AK. KUASI ORGANISASI

IAS :

IAS – 16 PROPERTY, PLANT AND EQUIPMENT

IAS – 17 LEASES

IAS – 36 IMPAIRMENT OF ASET

IAS – 38 INTANGIBLE ASET

IAS – 40 INVESMENT PROPERTY

IAS – 41 AGRICULTURE

KETIDAKPASTIAN DALAM PENILAIAN PROPERTI

Dalam praktek penilaian properti, nilai identik dengan pasar. Nilai sering dibangun dari estimasi harga pasar. Harga pasar diperoleh dari transaksi yang berlaku di pasar. Bagaimana harga pasar dapat dibuktikan secara nyata ? Dan bagaimana judgement penilai untuk mengestimasi nilai dari pasar dengan pertimbangan semua kemungkinan yang berlaku di pasar ?

Ketidakakuratan dalam pengambilan data pasar berikut penganalisaannya, akan menghasilkan suatu besaran nilai yang cenderung tidak pasti *(uncertainty).*

Ketidakpastian dalam penilaian dapat dilihat secara normal *"normal incertainty"* dan secara tidak normal *"abnormal uncertainty"*.

Perubahan atas kurva di atas kurva di atas sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor. Faktor-faktor tersebut antara lain :

- Likuidasi
- Pasar yang fokus
- Ketersediaan bukti / data
- Ketidakpastian dari aset secara individu
- Pasar yang Dinamis
- Asumsi
- Pilihan Penilai

Dua variabel yang menjadi penentu dari kurva di atas adalah *Nilai* dan *Probability*.

Setting Values;

Nilai secara potensial akan dapat dihasilkan oleh penilai menggunakan perhitungan normal, termasuk seluruh resiko pendapatan, DFC, profit based, perbandingan langsung dan lain-lain.

Setting Probabilities;

Isolate a series of ranges, or 'observation' each in the form of a range.

FAKTOR – FAKTOR NON EKONOMI DAN PENILAIAN ASET

KONSEP NILAI

- Nilai adalah Konsep Ekonomi
  - Hubungan finansial antara barang dan jasa yang tersedia untuk dibeli dan mereka yang membeli dan menjualnya.
- Nilai bukan merupakan fakta, tapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang dan jasa pada suatu waktu tertentu.
- Konsep Ekonomi dan Nilai
  - Mencerminkan pandangan pasar atas manfaat ekonomi yang diperoleh terhadap penguasaan barang dan jasa pada tanggal tertentu.
- Konsep Nilai menggambarkan sejumlah uang yang terkait dalam suatu transaksi
  - Penjualan properti bukan merupakan syarat yang harus dipenuhi untuk memperkirakan harga atas properti yang harus dibayarkan bila dijual pada tanggal penilaian.

KONSEP NILAI PASAR

"Mencerminkan persepsi dan tindakan kolektif pasar, serta merupakan dasar dalam penilaian sebagian besar sumber daya dalam ekonomi pada umumnya yang berdasarkan pasar"

"Nilai Pasar dari suatu ASET/properti lebih mencerminkan kegunaannya menurut pasar dan bukan status fisiknya secara murni"

KONSEP PENILAIAN

"Penilaian ASET ditentukan oleh bagaimana ASET tersebut digunakan dan atau bagaimana ASET tersebut diperdagangkan di pasar"

Nilai Tanah ditentukan dengan mengevaluasi kegunaannya dari hukum – keadaan fisik – fungsi – keadaan ekonomi – faktor lingkungan yang menentukan kemampuan produktifnya"

“Kegunaan merupakan istilah yang bersifat relatif atau komparatif dari kondisi absolut”

- Tanah pertanian di ukur dengan kapasitas produksi. Nilai merupakan fungsi dari kuantitas dan kualitas produksi yang dihasilkan dari tanah pertanian tersebut, atau kualitas dan kuantitas, bila mana dapat dikembangkan.

“Properti dapat memiliki nilai khusus atau nilai tambah sebagai akibat hubungannya dengan properti lain disamping sentimen pasar dan faktor psikis pelaku”

FAKTOR – FAKTOR NON EKONOMI DALAM PENILAIAN

- Pada Konsep Nilai dapat dirasakan mencakup berbagai dimensi ruang yang beragam, dimana pengaruh kegunaan (manfaat) dan faktor psikis (non ekonomis) memberikan kontribusi terhadap Nilai dari suatu ASET.
- Nilai yang dirasakan (perceived value) dari suatu ASET oleh seseorang adalah terkonsep dan tegas yang berbeda dengan harga pasar dari ASET tersebut

  1 Nilai ASET (yang dirasakan) dianggap berbeda dari keberadaan harga pasar (fakta)

  1 Nilai yang dirasakan dari interaksi pasar (perilaku dan tindakan orang) boleh, tetapi bukan merupakan faktor (kebutuhan) yang menentukan harga.

  1 Nilai ASET real estat dan finansial dipengaruhi oleh faktor ekonomis dan psikis (non ekonomis)