

PERAN PENILAI PEMERINTAH DALAM RANGKA PENGELOLAAN BARANG MILIK NEGARA BERUPA ASET TETAP

Nurbianto
Politeknik Keuangan Negara STAN
nurbianto@pknstan.ac.id

ABSTRACT

State-Owned Property (SOP) in the form of fixed assets were so large in quantity and values. In managing SOP, a SOP appraisal process is needed so it can certain the value. This study wants to reveal the role of appraisers in the management of SOP, especially fixed assets. The study uses literature studies to explore the role of Government Appraisers in the management of SOP. Literature from valuation theory is used to answer the urgency of appraisers in asset transactions. Regulatory literature to answer the SOP management process requires an appraisal. Based on the results of the analysis of property valuation theory, SOP valuation is necessary due to nature, and characteristics of SOP are goods for which the level of price information is low or difficult to obtain, so Government Appraiser assistance is needed to provide an estimated value. Based on the results of the regulatory analysis, it was found that there are three main roles for the Government Appraiser in the management of SOP, namely for recording financial reports in the balance sheet, transfer, and utilization of SOP. The role of the Government Appraiser is to provide fair value information to the manager or user of the goods to make decisions regarding SOP management.

Keywords: Appraisal, Government Appraiser, State-Owned Property

ABSTRAK

Barang Milik Negara (BMN) berupa aset tetap sangat banyak jumlahnya dengan nilai yang sangat besar. Dalam pengelolaan BMN diperlukan satu proses penilaian BMN agar asas kepastian nilai dapat terwujud. Kajian ini ingin mengungkapkan peran penilai dalam pengelolaan BMN khususnya aset tetap. Studi menggunakan studi literatur atau kepustakaan untuk menggali peran Penilai Pemerintah dalam pengelolaan BMN. Literatur dari teori penilaian digunakan untuk menjawab urgensi penilai dalam transaksi aset. Literatur dari regulasi untuk menjawab pada proses mana pengelolaan BMN memerlukan peran Penilai Pemerintah. Berdasarkan hasil analisis teori penilaian properti, penilaian BMN diperlukan karena sifat dan karakteristik BMN merupakan barang yang level informasi harganya rendah atau sulit didapatkan sehingga diperlukan bantuan Penilai Pemerintah untuk memberikan estimasi nilai. Berdasarkan hasil analisis regulasi didapatkan tiga peran utama Penilai Pemerintah dalam pengelolaan BMN yaitu untuk pencatatan laporan keuangan dalam neraca, pemindahtanganan, dan pemanfaatan BMN. Peran Penilai Pemerintah adalah memberikan informasi nilai wajar kepada pengelola atau pengguna barang untuk mengambil keputusan terkait pengelolaan BMN.

Keywords: Penilaian, Penilai Pemerintah, Barang Milik Negara

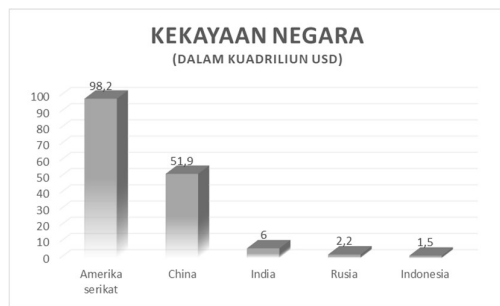
Klasifikasi JEL: H82

1. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Kekayaan negara adalah semua bentuk kekayaan hayati dan non hayati berupa benda berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, yang dikuasai dan /atau dimiliki oleh Negara. Credit Suisse merilis nilai kekayaan Indonesia sebesar 1,5 Triliun USD atau sekitar 21,7 Kuadriliun Rupiah (Suisse Group, 2018).

Gambar 1
Kekayaan Negara Di Dunia



Sumber: Credit Suisse (2018)

Kekayaan negara meliputi kekayaan negara yang dimiliki, kekayaan negara yang dikuasai, dan kekayaan negara yang dipisahkan. Kekayaan negara yang dimiliki disebut dengan Barang Milik Negara (BMN). Berdasarkan peraturan perundangan BMN adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Berdasarkan data LKPP tahun 2021 yang sudah audited total BMN berupa aset tetap berjumlah 11.545 Triliun Rupiah (LKPP Audited 2021, 2022). Kalau dilihat perkembangan peningkatan BMN berupa aset tetap sangat besar dibandingkan tahun-tahun sebelumnya. Hal ini dapat dilihat dari gambar berikut ini.

Gambar 2



Sumber: LKPP (2021)

Nilai BMN yang sedemikian besar perlu dikelola secara efisien, efektif, dan akuntabel. Sesuai dengan amanat peraturan perundangan aset harus memberikan sebesar-besarnya kemakmuran kepada rakyat. Kesejahteraan rakyat berarti aset memberikan kontribusi untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat secara luas. Untuk itu, pengelolaan BMN harus dikelola dengan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai.

Pengelolaan kekayaan negara khususnya kekayaan negara berupa BMN mempunyai siklus yang cukup panjang. Siklus pengelolaan BMN dimulai dari perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pelaporan, penilaian, pembinaan, pengawasan, dan pengendalian (Pemerintah Republik Indonesia, 2014). Tiap-tiap siklus harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan dan dilaksanakan sesuai praktik umum yang baik.

Penilaian BMN merupakan salah satu siklus pengelolaan BMN yang diperlukan dalam rangka menjaga agar pengelolaan BMN kredibel dan akuntabel. Penilaian dimaksudkan untuk memberikan estimasi nilai nominal tertentu dalam rangka mendukung proses

pengelolaan BMN. Nilai dapat dijadikan dasar untuk persetujuan atau penolakan dalam pengelolaan BMN. Penilaian juga membantu pengelola barang untuk menentukan penatausahaan dan pengelolaan terbaik atas aset.

Penilaian telah memberikan kontribusi yang sangat besar terhadap pencatatan aset negara khususnya BMN. Berdasarkan Peraturan Presiden nomor 75 tahun 2017, pemerintah pusat maupun pemerintah daerah diamanatkan untuk melakukan penilaian kembali Barang Milik Negara dan Barang Milik Daerah (Peraturan Presiden RI, 2017). Menurut laporan dari Kementerian Keuangan c.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara penilaian Kembali BMN telah meningkatkan nilai BMN dari Rp1.931 triliun di tahun 2018 menjadi Rp5.950 triliun di tahun 2019 (Retnowati, 2021). Kalau kita lihat dari Gambar 2 Nilai Aset Tetap pada LKPP meningkat dari Rp6.325 triliun menjadi Rp10.824 triliun. Salah satu penyebab peningkatan nilai di Neraca LKPP selain penambahan aset adalah adanya revaluasi aset yang dilaksanakan pada tahun 2017 dan 2017 berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 75 Tahun 2017 tentang Penilaian Kembali Barang Milik Negara/Daerah (LKPP Audited 2019, 2020).

BMN tidak hanya ditatausahakan namun juga perlu dikelola untuk memberikan manfaat yang optimal. Data LKPP Audited Tahun 2021, menyebutkan bahwa PNBPN yang bersumber dari pengelolaan BMN yang diakui sebagai PNBPN lainnya tahun 2021 sebesar Rp1.013 miliar. Jumlah itu terdiri dari pendapatan dari pemanfaatan BMN sebesar Rp542 miliar, pendapatan atas pengelolaan BMN dan kekayaan negara dari Pengelola Barang sebesar Rp437 miliar, pendapatan penggunaan sarana dan pra sarana sesuai dengan tugas dan fungsi sebesar Rp34 miliar (LKPP

Audited 2021, 2022). PNBPN dari pengelolaan PNBPN tahun 2021 naik 6% dibandingkan dengan tahun 2020.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk menulis kajian ini karena beberapa ada hal yang menjadi masalah. Pertama: apa peran Penilai dalam proses pengelolaan BMN berupa Aset tetap?. Kedua: dalam siklus apa saja Penilai Pemerintah berperan dalam pengelolaan BMN berupa Aset tetap?. penulis akan mengkaji permasalahan tersebut berdasarkan teori dan peraturan perundangan yang ada saat ini.

1.2. Reviu Pustaka Mutakhir

Penilai dan Penilaian

Penilai adalah seseorang yang memiliki kualifikasi, kemampuan dan pengalaman dalam melakukan kegiatan praktek penilaian untuk mendapatkan nilai ekonomis sesuai dengan bidang keahlian yang dimiliki (Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia MAPPI, 2018). Peraturan Menteri Keuangan nomor 101/PMK.01/2014 tentang Penilai Publik menyatakan bahwa penilaian adalah proses pekerjaan untuk memberikan opini tertulis atas nilai ekonomi suatu objek penilaian sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia.

Penilaian dilakukan oleh seorang penilaian yang profesional (Kementerian Keuangan RI, 2014). Uniform Standards of Professional Appraisal Practice mendefinisikan penilaian sebagai tindakan atau proses mengembangkan opini tentang nilai suatu aset. Penilaian dilakukan oleh seorang penilai yang mempunyai kemampuan yang memadai dan melakukan penilaian sesuai dengan standar dan prosedur yang berlaku (Appraisal Standard Board, 2018). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2016, penilaian BMN

dilakukan oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik.

Nilai

Nilai mempunyai banyak arti dalam penilaian properti. Penerapan definisi nilai tergantung konteks penggunaannya (Appraisal Institute, 2013). Pasar umumnya mendefinisikan nilai sebagai manfaat ekonomi yang mungkin akan diterima di masa yang mendatang. Nilai sangat dipengaruhi oleh manfaat. Semakin besar manfaat yang akan didapatkan di masa depan maka nilai yang dipersepsikan oleh pasar juga semakin besar. Jadi nilai adalah konsep ekonomi berupa nilai moneter dari properti, barang, atau jasa untuk diperjualbelikan.

Nilai properti biasanya tidak berdiri sendiri karena akan membingungkan pengertian atas nilai tersebut. Standar Penilaian Indonesia (SPI) menyatakan nilai terdiri dari nilai pasar dan selain nilai pasar (Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia MAPPI, 2018). Nilai selain pasar mempunyai banyak jenis seperti: nilai wajar, nilai likuidasi, nilai penggantian wajar, nilai penggunaan yang ada, dan lain-lain. Penentuan jenis nilai yang akan disimpulkan oleh penilai tergantung dari permohonan dan tujuan penilaian. Tujuan dan jenis nilai juga berpengaruh terhadap metodologi yang akan digunakan dalam proses penilaian.

Walaupun sebagian masyarakat tidak membedakan antara nilai dan harga namun dalam penilaian properti membedakan antara konsep nilai dan harga. Nilai sifatnya masih konsep ekonomi yang akan diterima di masa yang akan datang sedangkan harga lebih riil karena telah terjadi transaksi antara pembeli dan penjual. Nilai bukan merupakan kebenaran mutlak tapi lebih merupakan sebuah opini yang didasarkan

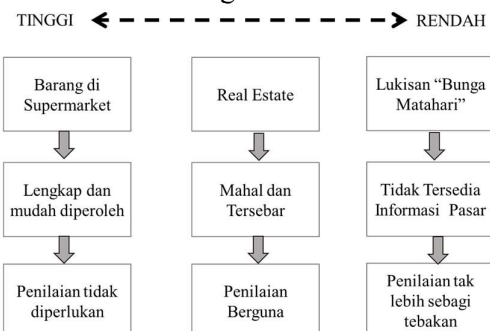
pada keahlian, pengalaman, dan standar yang ditetapkan.

Peran Penilai

Menurut Bartke dan Schwarze (2021), dalam kegiatan ekonomi khususnya terkait pasar properti, terbentuknya nilai pasar tidak hanya diakibatkan terjadi karena interaksi penjual dan pembeli semata namun umumnya ada peran penilai. Peran penilai diperlukan pada pasar properti karena pasar properti masuk dalam kategori pasar yang mempunyai informasi tidak sempurna. Pembeli dan penjual tidak secara pasti mengetahui nilai yang seharusnya mereka terima (Bartke & Schwarze, 2021)

Dalam beberapa literatur maupun peraturan bahwa penilaian diperlukan dalam pengelolaan aset. Hal ini terjadi karena tidak semua aset dapat diketahui informasi harga atau nilainya. Geltner sebagaimana dikutip Hindawan dkk (2006), menyatakan bahwa barang mempunyai yang berbeda-beda (Hindawan dkk., 2006). Level informasi dapat dibagi menjadi level tinggi sampai dengan rendah sebagaimana dapat dilihat pada Gambar 3.

Gambar 3. Bagan Level Informasi



Sumber: Hindawan dkk. (2006)

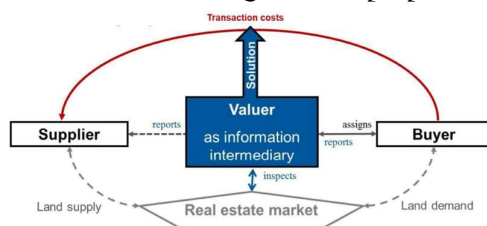
Menurut Geltner dalam Hindawan (2006), kebutuhan penilaian aset dapat dilihat dari level informasi yang dibutuhkan. Barang kebutuhan sehari-

hari tersedia banyak di pasar sehingga mudah diperoleh informasi harga. Sebaliknya komoditas berupa properti atau bahkan barang-barang langka seperti lukisan atau karya seni lain memerlukan tenaga ahli untuk mengetahui nilai wajarnya.

Berdasarkan level informasi tersebut dapat dijadikan acuan terkait perlu tidaknya aset untuk dilakukan penilaian. Semakin rendah level informasi maka informasi nilai akan sulit untuk didapatkan oleh karena itu perlu dilakukan penilaian. Demikian pula sebaiknya, jika level informasi lebih mudah didapatkan maka kepentingan untuk melakukan penilaian dapat ditiadakan. Penilaian berfungsi untuk memberikan informasi atas estimasi nilai aset yang akan digunakan untuk keperluan tertentu terhadap aset tersebut.

Sementara Bartke dan Schwarze menyusun kerangka pasar properti dan kaitannya dengan peran penilai sebagai berikut (Bartke & Schwarze, 2021).

Gambar 4. Rerangka Pasar properti



Sumber: Stephan Bartke dan Reimund Schwarze (2021)

Berdasarkan gambar tersebut, penilai mempunyai peran sebagai intermediasi antara pembeli dan penjual terkait informasi nilai yang diperlukan oleh kedua belah tersebut.

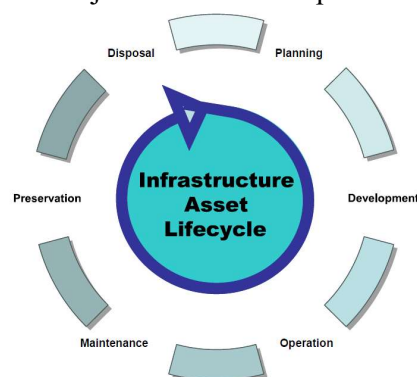
Siklus Pengelolaan Aset

Menurut Siregar tahapan-tahapan dalam pengelolaan aset meliputi 5 (lima) tahapan (Doli, 2004). Tahapan tersebut

meliputi: inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset dan pengawasan dan pengendalian.

Menurut Giglio dkk (2018) manajemen siklus hidup aset sangat penting dilakukan untuk mendukung ekonomi. Dalam jangka panjang manajemen aset juga akan berperan dalam menghemat biaya pemeliharaan (Giglio et al., 2018). Manajemen siklus hidup aset publik dimulai dari perencanaan, pengembangan, operasional, pemeliharaan, pelestarian, dan penghapusan.

Gambar 5.
Manajemen Siklus Hidup Asset



Sumber: Giglio dkk. (2018)

Menurut Peraturan Pemerintah nomor 27 tahun 2020 pengelolaan Barang Milik Negara meliputi: perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian (Pemerintah Republik Indonesia, 2014).

Siklus Pengelolaan BMN

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2016 pengelolaan BMN dilakukan sebagaimana Gambar 6.

Gambar 6. Siklus Pengelolaan
BMN



Sumber: Bahan Presentasi pengelolaan BMN, DJKN

Siklus pengelolaan BMN terdiri dari: perencanaan kebutuhan, penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan, pemeliharaan, penilaian, pemindahtanganan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, dan pembinaan pengawasan pengendalian.

2. METODE PENELITIAN

Kajian ini merupakan kajian kualitatif dengan menggunakan studi literatur. Studi literatur/kepuustakaan merupakan studi yang dilakukan berdasarkan atas karya tulis dan hasil penelitian baik yang sudah maupun belum dipublikasikan (Melfianora, 2017). Studi literatur diambil baik dari jurnal, peraturan, buku, dan tulisan baik dari media cetak maupun internet. Penulis melakukan identifikasi masalah berdasarkan teori tentang peran Penilai dan regulasi yang mengatur penilai maupun penilaian BMN. Kajian ini muncul untuk melihat secara teori dan pengaturan peran penilai pemerintah.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peran Penilai Pemerintah Dalam Proses Pengelolaan BMN

Penjual dan pembeli umumnya bersifat rasional. Penjual akan berusaha untuk menjual asetnya dengan harga yang tinggi, sebaliknya pembeli akan berusaha

untuk membeli barang dengan harga yang murah. Hal ini berarti pemerintah selaku penjual akan berusaha untuk menjual dengan harga yang tinggi sedangkan calon pembeli akan menawarkan harga serendah mungkin. Masalahnya nilai yang tinggi tersebut belum tentu diterima oleh pembeli karena pembeli akan memilih barang substitusi dengan harga yang lebih murah. Menurut Hindawan, pembeli tidak akan membayar lebih terhadap suatu properti dibandingkan dengan biaya pembelian properti lain yang sejenis (Hindawan et al., 2006). Demikian juga, apabila pemerintah menjual dengan harga murah maka akan merugikan negara demikian juga sebaliknya dengan calon pembeli.

Berdasarkan perbedaan kepentingan antara penjual dan pembeli tersebut maka diperlukan suatu acuan untuk nilai yang dapat diakui kedua belah pihak. Di sini peran Penilai Pemerintah diperlukan. Penilai Pemerintah harus dapat memberikan nilai yang wajar sehingga nilai yang dihasilkan tersebut dapat diterima oleh penjual dan pembeli. Nilai wajar dapat menggambarkan perkiraan nilai yang sesuai dengan harga di pasar aset tersebut sehingga dapat diterima baik oleh penjual maupun pembeli.

BMN merupakan aset yang dapat dikategorikan sebagai aset tetap dan aset lancar. Khusus untuk aset tetap umumnya diperlukan penilaian untuk mendapatkan estimasi nilai karena informasi nilai berupa aset tetap tidak mudah ditemukan di pasar. Kondisi ini berbeda dengan aset lancar yang dapat dijumpai dengan mudah di pasaran seperti barang-barang kebutuhan sehari-hari. Umumnya aset lancar tidak memerlukan penilaian secara khusus.

Berdasarkan pendapat Geltner dalam Hindawan (2006), BMN berupa aset tetap merupakan barang dalam kategori informasi yang tidak tinggi walaupun

dapat dibilang tidak rendah sekali. Dapat dikatakan bahwa BMN berupa aset tetap dapat dikategorikan sebagai aset yang perlu diketahui nilainya berdasarkan perhitungan oleh seorang penilai. Hal ini karena informasi aset tetap yang mempunyai kondisi dan bentuk yang sama persis susah untuk didapatkan data di pasar.

Demikian juga kalau kita melihat pendapatan dari Bartke dan Swarze (2021) bahwa adanya informasi asimetris antara pemerintah dan pihak lain yang akan memiliki atau memanfaatkan BMN maka diperlukan bantuan penilai untuk memberikan estimasi nilai wajar yang mencerminkan pasar aset tersebut. Informasi dari penilai juga dapat dijadikan acuan oleh kedua belah pihak dalam menentukan negosiasi dan kesepakatan antara pemerintah dan pihak lain sehingga dapat dicapai satu kesepakatan.

Penilai berperan sebagai pemberi informasi kepada pemohon penilaian dalam hal ini pemerintah. Informasi tersebut berupa estimasi nilai. Nilai yang diberikan oleh penilai dapat dijadikan pertimbangan oleh pengelola atau pengguna barang dalam langkah selanjutnya dalam pengelolaan BMN. Nilai bersifat opini atau estimasi oleh karena itu pengelola atau pengguna menggunakan hasil penilaian sebagai pertimbangan dalam memutuskan pengelolaan BMN.

Penilaian Dalam Rangka Penatausahaan BMN

Pencatatan BMN dalam neraca pemerintah dapat dilakukan dengan dua metode yaitu nilai buku dan nilai wajar hasil penilaian (Indonesia, 2016). Nilai buku dicatat sebesar nilai perolehan dikurangi dengan penyusutan untuk aset yang mengalami penyusutan seperti bangunan, peralatan dan mesin dan

sebagainya. Untuk aset yang tidak mengalami penyusutan maka dicatat sebesar nilai buku tanpa dikurangi dengan nilai penyusutan misalnya aset tetap berupa tanah. Namun demikian Peraturan Pemerintah nomor 71 tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah memperbolehkan aset dicatat sebesar nilai wajar. Bahkan Sukendar (2012) menyatakan standar akuntansi yang baru lebih menekankan konsep nilai wajar dibandingkan dengan konsep nilai buku (Sukendar et al., 2012).

Nilai Wajar diperoleh dari hasil penilaian BMN yang dilakukan oleh Penilai Pemerintah. Untuk mendapatkan nilai wajar BMN perlu dilakukan revaluasi BMN.

Revaluasi Aset adalah penilaian kembali aset yang dimiliki suatu entitas sehingga mencerminkan nilai aset sekarang (Martani, 2011). Menurut Yuniarto, tujuan penilaian dalam rangka revaluasi aset BMN salah satunya adalah meningkatkan keakuratan nilai BMN yang disajikan dalam laporan keuangan pemerintah pusat (Yuniarto, 2018). Walaupun selama ini tidak ada keraguan terkait kesalahan dalam pencatatan nilai BMN namun seiring dengan perubahan lingkungan sosial, ekonomi, dan bertambahnya usia maka aset akan mengalami perubahan. Perubahan ini perlu disinkronisasi dengan neraca sehingga aset yang tercatat menggambarkan aset yang sebenarnya. Untuk itu perlu adanya penilaian dalam pencatatan akuntansi di neraca.

Revaluasi BMN merupakan kegiatan penilaian kembali BMN. Pada rentang tahun 2017 dan 2018, Pemerintah pusat telah melakukan penilaian kembali BMN berupa aset sebanyak 945.460 item BMN (LKPP Audited 2019, 2020). Penilaian secara keseluruhan dilakukan oleh Penilai Pemerintah yang ada seluruh wilayah Indonesia. Hasil penilaian digunakan

untuk memutakhirkan nilai BMN berupa aset tetap pada neraca pemerintah pusat tahun 2019. Nilai aset tetap naik sebesar Rp4113 triliun. Salah satu kenaikan terbesar berasal dari kenaikan nilai tanah mengingat nilai tanah akan meningkat secara terus menerus seiring dengan waktu dan tanah tidak mengalami penyusutan.

Selain revaluasi atas BMN yang sudah tercatat di Neraca Pemerintah Pusat, penilaian juga dapat dilakukan terhadap BMN yang belum tercatat di neraca. BMN belum tercatat di neraca terjadi karena berbagai alasan. Misalnya BMN yang didapat dari hibah masuk yang belum mempunyai nilai perolehan. Selain itu, BMN yang baru ditemukan setelah penelusuran fisik dan dokumen juga dapat dilakukan penilaian apabila diperlukan nilai wajar untuk pencatatan di neraca.

Berdasarkan hal tersebut di atas penilai berperan secara signifikan dalam pencatatan aset di neraca dalam rangka menyajikan nilai aset sesuai dengan nilai wajarnya.

Penilaian Dalam Rangka Pemindahtanganan BMN

Pemindahtanganan merupakan kegiatan untuk memindahkan hak atas BMN kepada pihak lain. Pemindahtanganan dilakukan dalam bentuk penjualan, tukar menukar, penyertaan modal pemerintah dan hibah.

Pemindahtanganan dalam bentuk penjualan dilakukan dalam rangka transaksi jual beli. Ketika Pemerintah akan menjual BMN maka dipersyaratkan adanya nilai limit. Nilai limit diperlukan untuk memberikan patokan bagi pejabat penjual dalam menentukan disetujui tidaknya proses transaksi penjualan. Penjualan BMN akan diterima oleh pemerintah apabila transaksi lebih tinggi dibandingkan nilai limit yang ditetapkan.

Nilai limit ditetapkan oleh pengelola barang atau pengguna barang yang akan melakukan penjualan BMN. Dasar penetapan nilai limit didasarkan atas hasil penilaian yang dilakukan oleh Penilai Pemerintah atau Penilai Publik. Penilai Pemerintah akan mengukur menghitung besaran nilai berdasarkan data pasar yang ada, sehingga nilai yang dihasilkan merupakan nilai pasar atau dalam ketentuan pengelolaan BMN disebut nilai wajar.

Pengelola atau pengguna barang dalam proses penjualan BMN sangat membutuhkan estimasi nilai wajar yang akan digunakan untuk menetapkan nilai limit. Ini merupakan praktik umum yang baik mengingat ada pembagian kewenangan antara pihak yang mengestimasi nilai dan pihak yang menetapkan nilai limit dalam rangka penjualan BMN.

Pemindahtanganan dalam bentuk tukar menukar merupakan pemindahtanganan kepemilikan aset BMN yang dilakukan antara pemerintah pusat, antar pemerintah pusat dengan pemerintah daerah, pemerintah pusat dengan pihak lain dengan menerima penggantian utama dalam bentuk barang dengan syarat paling sedikit dengan nilai seimbang. Tukar menukar antara BMN dengan barang punya pihak lain dipersyaratkan mempunyai nilai paling sedikit sama dengan nilai BMN. Untuk membandingkan antara BMN dan barang pengganti tentu diperlukan penilaian atas kedua barang tersebut.

Dalam kegiatan tukar menukar, untuk melihat besaran nilai BMN dan besaran nilai barang pengganti diperlukan estimasi nilai wajar. Peran Penilai Pemerintah dalam kegiatan ini meliputi penilaian atas BMN yang akan dipertukarkan dan barang pengganti milik pihak lain yang akan dipertukarkan. Penilai bertanggung jawab untuk

memberikan estimasi nilai sebagai acuan bagi pihak pengelola barang atau pengguna barang dalam memutuskan menerima atau menolak tukar menukar atau menyatakan kekurangan atau kelebihan barang yang akan dipertukarkan.

Metode pemindahtanganan lain yang perlu dilakukan penilaian adalah penyertaan modal. Penyertaan modal merupakan pengalihan kepemilikan BMN yang semula merupakan kekayaan yang tidak dapat dipisahkan menjadi kekayaan yang dipisahkan untuk diperhitungkan sebagai modal/saham pemerintah. Penilai berperan untuk memberikan estimasi nilai guna menentukan besaran penyertaan modal pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau badan hukum lainnya yang dimiliki negara.

Pemindahtanganan dalam bentuk hibah tidak memerlukan estimasi nilai sehingga tidak diperlukan penilaian. Hibah dari negara/pemerintah kepada pihak lain besarnya berdasarkan catatan di neraca pemerintah. Pemerintah menghibahkan BMN sebesar nilai buku di neraca dan pihak penerima mencatat hibah masuk sebesar nilai yang tercantum tersebut.

Penilaian Dalam Rangka Pemanfaatan BMN

Pemanfaatan BMN merupakan kegiatan pendayagunaan BMN dengan tidak mengubah status kepemilikan. Pemanfaatan dilakukan dalam bentuk sewa, pinjam pakai, Kerjasama Pemanfaatan (KSP), Bangun Guna Serah (BGS) dan Bangun Serah Guna (BSG), Kerjasama Penyediaan Infrastruktur (KSPI), dan Kerjasama Terbatas untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI).

Sewa merupakan pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan dalam

bentuk uang tunai. Penentuan besaran uang yang harus dibayarkan oleh penyewa BMN kepada pemerintah didasarkan kesepakatan antara pengelola atau pengguna barang dengan calon penyewa. Besaran uang sewa yang dijadikan acuan oleh pengguna atau pengelola barang berdasarkan pada tarif tertentu yang sudah ditentukan atau angka nominal yang didasarkan pada hasil penilaian.

Penilaian BMN dalam rangka sewa didasarkan pada nilai wajar sewa BMN. Penilaian sewa wajar BMN didasarkan pada data pasar sewa. Penilai akan memberikan analisis nilai wajar sewa yang tepat terhadap objek sewa tertentu. Pengelola atau pengguna barang dapat menggunakan hasil penilaian tersebut untuk menentukan besaran sewa wajarnya.

Pinjam pakai merupakan pemanfaatan BMN melalui penyerahan penggunaan BMN dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah atau Pemerintah Desa dalam jangka waktu tertentu tanpa menerima imbalan dan setelah jangka waktu tersebut berakhir, diserahkan kembali kepada Pengelola Barang/Pengguna Barang. Pinjam pakai tidak memerlukan penilaian karena pihak peminjam tidak perlu membayar kepada pemerintah.

Kerjasama Pemanfaatan (KSP) BMN merupakan salah satu bentuk pemanfaatan BMN sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan BMN. KSP adalah pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) dan sumber pembiayaan lainnya.

Dalam kegiatan KSP BMN Penilai Pemerintah melakukan dua tugas yaitu penilaian properti atas BMN yang

akan dikerjasamakan dan analisis kelayakan bisnis atas rencana kerjasama. Penilaian BMN dalam kerjasama pemanfaatan dimulai dengan penilaian BMN dalam rangka menentukan nilai wajar. Nilai wajar BMN akan digunakan untuk membuat analisis terhadap kontribusi tetap dan pembagian yang tepat dengan memperhatikan kinerja keuangan usaha kerjasama, mitra kerjasama, dan pendapatan pemerintah.

Kontribusi tetap merupakan sejumlah uang yang harus dibayarkan mitra kepada pemerintah karena telah menggunakan BMN. Kontribusi tetap dibayar secara tahunan dengan kenaikan tarif berdasarkan pertimbangan inflasi. Perhitungan kontribusi tetap didasarkan atas nilai wajar hasil penilaian dikalikan dengan persentase tertentu. Pembagian Keuntungan merupakan sejumlah uang yang harus dibayarkan kepada pemerintah melalui pengelola atau pengguna barang yang berasal dari keuntungan yang didapatkan atas kerja sama pemanfaatan. Pembagian keuntungan didasarkan atas proporsi nilai BMN pemerintah dibandingkan dengan proporsi nilai wajar aset mitra kerjasama.

Penilaian dalam rangka pemanfaatan dalam bentuk BGS dan BSG hampir sama dengan penilaian dalam rangka KSP. Penilai menentukan nilai properti dan melakukan analisis kelayakan bisnis BGS atau BSG. Model kerjasama pemanfaatan ini memberikan kontribusi tahunan dan hasil kerjasama dalam bentuk BGS atau BSG.

Penilaian dalam rangka pemanfaatan dalam bentuk KSPI juga hampir sama dengan penilaian dalam rangka KSP. Penilai menentukan nilai properti dan melakukan analisis kelayakan bisnis KSPI. Model kerjasama pemanfaatan ini memberikan hasil KSPI dan pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*).

KETUPI merupakan Pemanfaatan BMN melalui optimalisasi BMN untuk meningkatkan fungsi operasional BMN guna mendapatkan pendanaan untuk pembiayaan infrastruktur lainnya. Penilaian dalam rangka pemanfaatan dalam bentuk KETUPI juga hampir sama dengan penilaian dalam rangka KSP. Model kerjasama pemanfaatan ini memberikan Pembayaran dana di muka (*upfront payment*) dan Aset hasil KETUPI. Penilai Pemerintah berperan untuk menentukan besaran pembayaran dana di muka dan estimasi aset hasil KETUPI.

Berdasarkan uraian di atas kajian dari peraturan perundangan yang ada dan berdasarkan studi literatur dapat disimpulkan bahwa peranan penilaian dalam pengelolaan BMN dapat digambarkan sebagai berikut.

Tabel 1
Peran Penilai Dalam Pengelolaan BMN

PENGLOLAAN BMN	TUJUAN PENILAIAN	DASAR NILAI
Penatausahaan	Neraca Pemerintah Pusat	- Nilai Wajar BMN
Pemindahtanganan	Penjualan	- Nilai Wajar BMN
	Tukar Menukar	- Nilai Wajar BMN
	PMN	- Nilai Wajar BMN
Pemanfaatan	Sewa	- Nilai Wajar BMN
	Kerjasama Pemanfaatan	- Nilai Wajar BMN - Analisis Kelayakan Bisnis
	BGS/BSG	- Nilai Wajar BMN - Analisis Kelayakan Bisnis
	KSPI	- Nilai Wajar BMN - Analisis Kelayakan Bisnis
	KETUPI	- Nilai Wajar BMN - Analisis Terpisah

Sumber: diolah Penulis

4. SIMPULAN, SARAN, DAN REKOMENDASI

4.1. Simpulan

1. Peran Penilai Pemerintah dalam pengelolaan BMN adalah untuk menjembatani antara pemilik/pengguna BMN (penjual) dan pihak lain (pembeli) yang akan

- melakukan kegiatan transaksi sehingga diperoleh informasi nilai yang dapat diterima oleh kedua belah pihak.
2. Peran Penilai Pemerintah dalam tahap penatausahaan adalah melakukan penilaian dalam rangka estimasi nilai wajar BMN untuk disajikan pada neraca. Nilai wajar akan memberikan gambaran yang sebenarnya dibandingkan dengan nilai buku.
 3. Peran Penilai Pemerintah pada tahap pemindahtanganan adalah dalam rangka menentukan nilai wajar BMN. Pengelola atau Pengguna BMN berkepentingan atas nilai wajar untuk menentukan nilai limit dalam rangka penjualan, Nilai limit merupakan nilai minimal yang harus dipenuhi agar pemindahtanganan dapat dilakukan.
 4. Peran Penilai Pemerintah pada tahap pemanfaatan berupa sewa bertujuan untuk menentukan nilai wajar sewa. Pada pemanfaatan berupa kerjasama pemanfaatan, penilai berperan untuk menentukan nilai wajar dan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan. Pemanfaatan berupa KSPI digunakan untuk pembagian atas kelebihan keuntungan (*clawback*). Pemanfaatan berupa BGS/BGS penilaian berperan untuk mengestimasi kontribusi tahunan dan hasil BGS/BSG, dan pemanfaatan berupa KETUPI penilaian diperlukan untuk estimasi pembayaran dana di muka (*upfront payment*) dan aset hasil KETUPI.
2. Keluasan lingkup pekerjaan yang dilakukan seorang Penilai Pemerintah sedemikian besar sehingga diperlukan payung hukum yang lebih kuat agar pekerjaan Penilai Pemerintah dapat memberikan kepastian hukum sehingga dapat mengurangi risiko dikemudian hari.

4.2. Saran dan Rekomendasi

1. Peran penilai sangat banyak dan penting dalam pengelolaan BMN untuk itu diperlukan peningkatan kapabilitas dan profesionalisme seorang Penilai Pemerintah.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute. (2013). *The Appraisal of Real Estate* (14th ed.). Appraisal Institute.
- Appraisal Standard Board. (2018). *Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)*. The Appraisal Foundation.
- Bartke, S., & Schwarze, R. (2021). The economic role and emergence of professional valuers in real estate markets. *Land*, 10(7). <https://doi.org/10.3390/land10070683>
- Doli, D. S. (2004). Manajemen Aset. Jakarta. Satya Graha Tara.
- Giglio, J. M., Friar, J. H., & Crittenden, W. F. (2018). Integrating lifecycle asset management in the public sector. *Business Horizons*, 61(4), 511–519.
- Hindawan, I., Hariyono, A., & Atmoko, D. D. (2006). *Fundamental of Valuation: Teori dan Aplikasi Penilaian Properti* (Pertama). Lembaga Pengkajian Keuangan Publik dan Akuntansi Pemerintah.
- Indonesia, R. (2016). Standar Akuntansi Pemerintahan. *Peraturan Pemerintah*, 71.
- Kementerian Keuangan RI. (2014). Peraturan Menteri Keuangan. In *Pemerintah Republik Indonesia* (101/PMK.01/2014).
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia MAPPI. (2018). *KEPI & SPI* (Edisi VII-2018). Masyarakat Profesi Penilai Indonesia.
- LKPP Audited 2019. (2020). Laporan Keuangan Pemerintah Pusat Tahun 2019. In *Pemerintah Republik Indonesia*. Pemerintah Republik Indonesia.
- LKPP Audited 2021. (2022). Laporan Keuangan Pemerintah Pusat Tahun 2021. In *Pemerintah Republik Indonesia*.
- Martani, D. (2011, November). Revaluasi Aset Tetap. *BUMN Track*, 106–107.
- Melfianora, I. (2017). Penulisan Karya Ilmiah dengan Studi Literatur. *Pekanbaru: UPT Balai Penyuluhan Pertanian*.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2014). Peraturan Pemerintah. In *27 TAHUN 2014* (27 TAHUN 2014).
- Peraturan Presiden RI*, (2017) (testimony of Presiden Republik Indonesia).
- Retnowati, E. (2021, July). *Nilai Aset Negara Pada LKPP 2020 Meningkat*. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/>.
- Suisse Group, C. A. (2018). *Global Wealth Report 2018*.
- Sukendar, H., Akuntansi, W. J., Ekonomi, F., & Bisnis, D. (2012). *Konsep Nilai Wajar (Fair Value) Dalam Standar Akuntansi Berbasis IFRS di Indonesia Apa dan Bagaimana?*
- Yuniarto, A. (2018). Petan Strategis Penilai PBB-P2 Bagi Pemerintah Daerah. *JURNAL PAJAK INDONESIA (Indonesian Tax Review)*, 2(1), 114–123.