



## PENENTUAN NILAI SEWA BARANG MILIK NEGARA UNTUK ANJUNGAN TUNAI MANDIRI OLEH KPKNL BUKITTINGGI

Alfiyah Eka Lestari <sup>1)</sup>; Imam Muhasan <sup>2)</sup>

<sup>1)</sup> *alfiyahekali@gmail.com, Badan Pendapatan Daerah, Provinsi Kalimantan Timur*

<sup>2)</sup> *imam.muhasan@pknstan.ac.id, Politeknik Keuangan Negara STAN*

### Abstract

*This research aims to evaluate the level of conformity in determining the lease value of State Property for Automated Teller Machines uses purpose by KPKNL Bukittinggi with the regulations. This research is qualitative research by comparing the assessment process carried out with the relevant regulations. The result of this research shows that in determining the BMN lease value for ATMs uses purpose, KPKNL Bukittinggi has complied with Minister of Finance Regulation Number 111/PMK.06/2017, Regulation of the Director General of State Assets Number 4/KN/2018, and Decree of the Director General of State Assets Number 124/KN /2016. From the assessment carried out by the Appraisal Team at KPKNL Bukittinggi with reference to Director General Regulation Number 4/KN/2018, the factors that most influence the fair value of land and/or space rental in the context of utilizing BMN to rent ATM machine placement are location and accessibility. In addition, currently KPKNL Bukittinggi is carrying out the process of forming a database related to other variables that influence the fair value of land rentals and/or space for placing ATM machines.*

**Keywords:** *KPKNL Bukittinggi, Lease Value, State Property*

### Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menguji tingkat kesesuaian dalam penentuan nilai sewa Barang Milik Negara (BMN) untuk keperluan Anjungan Tunai Mandiri (ATM) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi dengan regulasi yang berlaku. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan membandingkan antara proses penilaian yang dilakukan dengan peraturan perundang-undangan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penentuan nilai sewa Barang Milik Negara (BMN) untuk Anjungan Tunai Mandiri (ATM) yang dilakukan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bukittinggi telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017, Perdirjen Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2018, dan Kepdirjen Kekayaan Negara Nomor 124/KN/2016. Dari penilaian yang dilakukan oleh Tim Penilai pada KPKNL Bukittinggi dengan mengacu pada Perdirjen Nomor 4/KN/2018, faktor yang paling mempengaruhi nilai wajar atas sewa tanah dan/atau ruang dalam rangka pemanfaatan BMN untuk sewa penempatan mesin ATM adalah lokasi dan aksesibilitas. Di samping itu, saat ini KPKNL Bukittinggi sedang melakukan proses pembentukan basis data terkait variabel-variabel lainnya yang berpengaruh terhadap nilai wajar atas sewa tanah dan/atau ruang untuk penempatan mesin ATM.

**Kata Kunci:** *Barang Milik Negara, KPKNL Bukittinggi, Nilai Sewa*

### PENDAHULUAN

Mengacu pada Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014, Pengelolaan Barang Milik Negara (BMN) dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Salah satu bentuk pengelolaan BMN adalah dengan cara pemanfaatan. Pemanfaatan adalah pendayagunaan BMN yang tidak digunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi Kementerian/Lembaga dan/atau optimalisasi BMN dengan tidak mengubah status kepemilikan.

Berdasarkan Pasal 8 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, salah satu bentuk pemanfaatan BMN adalah sewa. Sewa adalah Pemanfaatan BMN oleh Pihak Lain dalam jangka waktu tertentu dan menerima imbalan uang tunai. Sewa atas BMN dilakukan dengan tujuan: a) mengoptimalkan Pemanfaatan BMN yang belum/ tidak digunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan Negara; b) memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan dan/atau menunjang tugas dan fungsi instansi Pengguna Barang; dan/atau c) mencegah penggunaan BMN oleh Pihak Lain secara tidak sah.

Selanjutnya, untuk menentukan besaran nilai sewa atas pemanfaatan BMN, diperlukan suatu penilaian yang dapat dilakukan oleh baik Penilai Pemerintah ataupun Penilai Publik.



Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek Penilaian berupa BMN pada saat tertentu. Sedangkan Penilai adalah pihak yang melakukan Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Peran penilaian sangat vital dalam proses pemanfaatan sewa BMN, karena hasil penilaian lah yang akan digunakan sebagai dasar dalam penentuan tarif sewanya.

Terkait jenis objeknya, sewa atas BMN dapat dilakukan terhadap objek berupa tanah dan/atau bangunan, dan selain tanah dan/atau bangunan. Adapun terkait peruntukannya, sewa atas tanah dan/atau bangunan dapat dilakukan untuk keperluan penempatan ruang Anjungan Tunai Mandiri (ATM) oleh Industri Perbankan. Saat ini, penilaian dalam rangka pemanfaatan BMN dalam bentuk sewa tanah atau ruang untuk penempatan mesin ATM termasuk bentuk pemanfaatan yang sering dimohonkan oleh Pengguna Barang kepada Pengelola Barang (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, 2020).

Hal ini sejalan dengan perhatian yang mulai diberikan pemerintah pembuatan suatu Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 182/KN/2020 tentang Penyusunan, Penetapan, dan Penggunaan Daftar Komponen Penilaian Sewa Barang Milik Negara untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri. Tujuan pembentukan peraturan ini untuk memudahkan Penilai Pemerintah di Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, dengan diadakan suatu pembentukan basis data berupa analisis regresi dari daftar komponen yang mempengaruhi nilai wajar atas sewa ATM. Dengan begitu, kedepannya perhitungan nilai wajar atas sewa untuk ATM akan lebih mudah.

Menurut Nahdi (2009), dalam proses penilaian dimanapun itu, besaran tingkat tarif sewa tidak dapat diberlakukan sama untuk situasi dan kondisi BMN di lokasi yang berbeda-beda. Besaran nilai sewa untuk penempatan mesin ATM ini berdasarkan nilai wajar atas sewa hasil penilaian dari Penilai Pemerintah. Di sinilah peran Penilai Pemerintah untuk melakukan penilaian dengan tepat dan akurat. Karena jika hasil nilai tidak optimal dapat mengurangi pemasukan ke kas negara. Permasalahan utama yang menjadi penyebab dari ketidak berhasilan pelaksanaan sewa BMN untuk penempatan mesin ATM adalah keakuratan “nilai” yang merupakan hasil dari analisis Penilai (Rianto, 2020, hal. 9).

Dalam mewujudkan keakuratan nilai yang harus dicapai, penilai yang melakukan penilaian sewa ATM sebelum tanggal 3 Februari 2021 berpedoman kepada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara (PMK 111/PMK.06/2017), Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 7/KN/2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Penilaian Barang Milik Negara (PMK 7/KN/2017) dan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2018 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Sewa Barang Milik Negara (PMK 4/KN/2018). Sebagai akhir dari proses penilaian, dilakukan penyusunan laporan yang berpedoman kepada Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 124/KN/2016 tentang Standar Laporan Penilaian (Kepdirjen 124/KN/2016).

Melihat pentingnya hasil nilai dari penilaian sewa BMN ini, dirasa perlu dibuat suatu tinjauan terhadap pelaksanaan penilaian pemanfaatan BMN berupa sewa tanah dan/atau terhadap penempatan mesin ATM. Oleh karena itu, penelitian ini dimaksudkan untuk meninjau prosedur penilaian dan fokus terhadap faktor yang mempengaruhi nilai wajar atas sewa dalam penilaian BMN untuk penempatan mesin ATM yang menjadi pertimbangan Penilai di KPKNL Bukittinggi sebagai salah satu unit vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang memiliki delapan kabupaten dan kota wilayah kerja di Sumatera Barat, yaitu Kabupaten Pasaman Barat, Kabupaten Pasaman, Kabupaten Lima Puluh Kota, Kabupaten Agam, Kabupaten Tanah Datar, Kota Bukittinggi, Kota Padang Panjang dan Kota Payakumbuh.

Penelitian terdahulu adalah Rianto dan Jaya (2000) yang meneliti estimasi nilai sewa pada PT Kereta Api DAOP IV. Perbedaan penelitian adalah Rianto dan Jaya (2000) mengestimasi keseluruhan nilai sewa yang bisa dioptimalkan guna peningkatan PAD dan objek yang diteliti



adalah BUMN, bukan instansi pemerintah. Sedangkan penelitian ini hanya atas tanah dan bangunan BMN yang digunakan untuk ATM. Selanjutnya adalah Septiani (2016) yang meneliti estimasi nilai sewa pertokoan milik pemerintah daerah Kabupaen Temanggung. Perbedaan dengan penelitian ini adalah bukan pemerintah daerah, melainkan bangunan yang disewakan oleh pemerintah pusat. Sedangkan Adiyanto (2020) meneliti nilai sewa atas tanah kosong di sebuah desa. Hal ini juga berbeda dengan penelitian yang dilakukan, di mana bukan atas sebuah bangunan. Lain halnya dengan Lumbantobing (2022) yang meneliti evaluasi atas sewa tanah dan bangunan di KPPN Padang Sidempuan. Di mana perbedaannya adalah terletak pada bangunan yang spesifik, yaitu yang digunakan untuk ATM.

Sehubungan dengan latar belakang di atas, yang menjadi pertanyaan dalam penelitian ini adalah apakah proses penentuan nilai sewa wajar yang dilakukan oleh KPKNL Bukittinggi terkait pemanfaatan berupa sewa BMN untuk penempatan ATM telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dalam hal ini PMK Nomor 111/PMK.06/2017, Perdirjen Keuangan Negara Nomor 4/KN/2018, dan Keputusan Dirjen Keuangan Negara Nomor 124/KN/2016.

## **KAJIAN PUSTAKA**

### **Teori Sewa Tanah Menurut Mahzab Physiokratik**

Menurut Sumargo (2002), pemikiran tentang sewa tanah (*land rent*) sebenarnya telah mulai pada zaman praklasik, yaitu pada mazhab physiokratik yang merupakan tahap pendahulu bagi mazhab klasik. Terutama perkembangan pemikiran ekonomi yang telah dikemukakan oleh Francois Quesnay (1694-1774) dan Baron Jaques Turgot (1721-1781) yang dapat dianggap sebagai proses transisi ke arah pemikiran para pakar ekonomi pada mazhab klasik.

Kaum physiokrat kembali pada ajaran tradisional bahwa semua kekayaan berasal dari tanah, hanya tanah yang dapat memberikan hasil melalui apa yang ditanam ke dalamnya. Jadi, surplus satu-satunya itu berasal dari tanah. Tokoh penganut ajaran physiokrat Francois Quesnay berkebangsaan Perancis menganggap tanah sebagai satu-satunya sumber pendapatan dan kekayaan. Hanya sektor pertanianlah yang dapat dianggap produktif karena hanya sektor tersebut yang menghasilkan sisa produk bersih (*product net*), dalam artian adanya selisih (*surplus*) antara hasil produksi dengan konsumsi.

Tanah merupakan sumber daya produksi yang mengandung kemampuan untuk menghasilkan produksi dalam jumlah dan mutu yang melebihi atau menciptakan suatu surplus bahan mentah yang digunakan dalam proses produksi. Dengan demikian, kegiatan di bidang pertanian menghasilkan produk bersih atau surplus bagi masyarakat secara menyeluruh. Dalam karyanya, yaitu *Analyse du Tableau Economique* (1758), Quesnay menjelaskan bahwa produk netto atau produk bersih bersumber semata-mata pada sektor pertanian. Produk bersih yang dimaksud semuanya diperuntukkan kepada pemilik tanah sebagai sewa tanah dan pemilik tanah menerima sewa sebagai suatu imbalan jasa atas penggunaan tanahnya.

Tokoh Physiokrat lainnya Baron Jaques Turgot, ia mempunyai pemikiran tentang masalah ekonomi masyarakat yang sehaluan dan sejalan dengan pola dan garis pemikiran yang dikemukakan oleh Quesnay. Sebagaimana juga tercermin pada karyanya yang berjudul *Reflexions Sur La Formation et la Distribution Des Richesses* (1766), Turgot berpendapat bahwa produk bersih yang diciptakan oleh penggarap tanah menjadi sumber satu-satunya yang dapat memelihara kehidupan golongan masyarakat lainnya. Akan tetapi, dalam kenyataannya sebagian besar surplus itu jatuh (*dinikmati*) oleh pemilik tanah sebagai sewa tanah yang akhirnya bertumbuh menjadi akumulasi modal.

Turgot juga mengungkapkan bahwa besar kecilnya imbalan jasa bagi penggunaan tanah, yaitu tingkat sewa tanah berbeda-beda sesuai dengan perbedaan mutu lahan yang digunakan



pada kegiatan produksi yang bersangkutan. Turgot untuk pertama kalinya merumuskan suatu kecenderungan dalam produksi pertanian yang kemudian dikenal dalam teori ekonomi sebagai Law Diminishing Returns (LDR). Menurut Turgot, penambahan modal secara berlipat ganda dalam produksi pertanian tidak membawa pelipatan hasil produksinya dengan tingkat yang sepadan dengan tingkat pelipatgandaan modal. Secara absolut hasil produksi itu memang bertambah tetapi secara nisbi pertambahan itu semakin menurun dalam perimbangannya terhadap jumlah modal yang digunakan.

Tersedianya luas tanah dengan mutu lahan yang baik selalu terbatas terutama untuk produksi pertanian. Dalam proses peningkatan produksi yang memerlukan tanah yang makin meluas, harus digunakan bidang tanah yang mutunya makin rendah. Hasil pertanian memang bertambah tetapi tingkat pertambahannya semakin berkurang. Mengenai hukum itu akan diterapkan pada teori sewa tanah oleh David Ricardo atau dengan kata lain teori sewa tanah merupakan penerapan LDR. Jadi, pengamatan Turgot mengenai kecenderungan berlakunya LDR mendasari besar kecilnya imbalan jasa berupa sewa tanah bagi penggunaan tanah yang sesuai dengan mutu lahan yang terlibat dalam produksi pertanian merupakan pangkal tolak dari pemikiran Ricardo mengenai teori sewa tanah yang menjadi terkenal dalam teori ekonomi. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa dalam kerangka pemikiran physiokrat telah terkandung benih utama bagi teori ekonomi yang salah satunya menyangkut teori persewaan tanah oleh David Ricardo pada mazhab Klasik.

### **Teori Sewa Tanah Menurut Mazhab Klasik**

Menurut Sumargo (2002), para pemikir ekonomi pada mazhab klasik, diantaranya Adam Smith (1723-1790), David Ricardo (1772-1823), dan Thomas Robert Malthus (1766-1834) telah meletakkan landasan yang kuat bagi perkembangan ilmu ekonomi. Di dalamnya juga terdapat teori tentang sewa tanah yang satu sama lainnya mengandalkan beberapa pengertian dasar yang telah dipaparkan oleh para tokoh mazhab phsyokrat. Menurut Adam Smith yang terkenal dengan karyanya *Wealth of Nations* pembayaran uang terbesar untuk membiayai produksi dan distribusi adalah upah, sewa, dan laba.

Mengenai sewa, Smith berpendapat bahwa sewa pada hakekatnya merupakan suatu harga monopoli. Luas tanah yang subur yang dibutuhkan itu terbatas jumlahnya, orang yang memilikinya dapat menarik bayaran tertentu pada para pemakai. Sewa itu bukan merupakan upah tenaga kerja maupun balas jasa bagi para pemilik modal atau investor. Sewa yang tinggi semata-mata akibat kekayaan nasional yang melimpah atau tingkat upah yang tinggi. Dalam analisisnya tentang sewa, Adam Smith telah merintis teori terkenal tentang *Unearned Increment* (penghasilan bukan balas karya).

Selanjutnya, dalam beberapa pemikiran yang terkandung dalam gagasan, Adam Smith telah mengungkapkan bahwa imbalan jasa untuk penggunaan tanah tidak dianggap sebagai faktor yang menentukan harga, melainkan sewa tanah merupakan residu, unsur residual (sisa hasil) dari harga barang tersebut. Bagian residu itu jatuh pada dan dinikmati oleh pemilik atau penguasa tanah. Menurutnya, sewa tanah bukan merupakan komponen dalam biaya produksi yang menentukan harga barang, melainkan tinggi rendahnya upah (beserta bunga dan laba) yang menjadi faktor yang menentukan tinggi rendahnya harga barang. Sebaliknya, tinggi rendahnya sewa tanah merupakan sisa hasil dari harga barang itu (setelah dikurangi dengan biaya produksi). Dalam hubungan itu, oleh Adam Smith dengan mengandalkan pemikiran yang telah diungkapkan oleh Turgot sebelumnya yang juga ditunjukkan dengan perbedaan mutu lahan diantara berbagai bidang tanah yang digunakan dalam proses produksi. Menurut Smith, tingkat sewa tanah ditentukan oleh tanah yang subur.

Selanjutnya, lihat teori sewa tanah menurut Malthus. Meskipun analisis Malthus dimaksudkan untuk mendukung teorinya tentang kependudukan, Malthus



menyumbangkan suatu konsep yang kemudian diterima menjadi bagian dari teori ekonomi umum dan menjadi alat analisis utama dalam teori klasik, yaitu tambahan hasil yang semakin berkurang. Ia mengembangkan teori tersebut dalam kaitannya dengan masalah tanah. Sebidang tanah tertentu akan menghasilkan lebih banyak dengan menggunakan pupuk dan tenaga kerja tetapi sampai pada suatu titik tertentu tidak menguntungkan lagi menambah pupuk dan tenaga kerja tersebut untuk meningkatkan produktivitas tanah. Kenaikan biaya lagi tidak akan menambah hasil secara proporsional, bahkan jika biaya ditambah terus, hasilnya malah akan berkurang. Imbalan jasa bagi penggunaan tanah dalam proses produksi dikaitkan dengan jumlah penduduk yang semakin bertambah dan permintaan meningkat terhadap sumber daya produksi untuk mempertahankan kehidupan manusia. Untuk itu, semakin banyak tanah diperlukan sedangkan di lain pihak bidang tanah yang mengandung mutu lahan yang subur senantiasa terbatas. Namun, permintaan dan kebutuhan terus mendesak sehingga mau tidak mau tetap menggunakan tanah yang mutu lahannya semakin menurun.

Bagian yang paling penting dalam pola dasar pemikiran Malthus dan kerangka analisisnya adalah menyangkut tentang teori sewa tanah dan tentang penduduk. Teori sewa tanah yang dianut Malthus serupa dan sejalan dengan teori yang dikembangkan oleh Ricardo, yaitu dengan berpangkal tolak pada LDR. Menurut Malthus harga pangan yang tinggi disebabkan karena sewa tanah yang tinggi dan sewa tanah yang tinggi disebabkan karena masyarakat kehadapan lahan yang subur sebagai akibat penduduk yang semakin padat. Di zaman Turgot ada anggapan umum seakan-akan berlakunya kecenderungan dalam LDR itu terbatas pada produksi pertanian. Oleh Malthus dijelaskan bahwa kecenderungan tersebut berlaku dalam penggunaan semua sumber daya alam. Oleh karena itu, menjadi semakin sukar untuk menyediakan sumber nafkah untuk kehidupan manusia secara wajar bagi penduduk yang makin bertambah.

David Ricardo dalam bukunya *Principles of Political Economy and Taxation* yang diterbitkan pada tahun 1817 memberikan perhatian utamanya pada masalah distribusi kekayaan karena dalam hal itu menurutnya penjelasan Smith maupun Malthus tidak terlalu memuaskan meskipun ia sendiri banyak belajar dari keduanya. Sewa tanah menurut Adam Smith merupakan suatu harga monopoli, Ricardo sependapat dengan Smith tetapi ia menguraikan lebih lanjut. Seandainya tanah berlimpah ruah jumlahnya seperti halnya udara, setiap orang asal mau mempunyai tanah dan pasti tidak ada harganya. Tanah akan menjadi “barang bebas”, menurut Ricardo begitulah asal mulanya. Para petani yang pertama tentu memilih lahan yang paling subur. Akan tetapi, segera setelah lahan subur itu habis maka orang akan mengambil lahan yang tidak begitu subur. Semenjak itu, lahan yang subur mempunyai harga karena tiap jengkal memberikan hasil yang lebih banyak, sementara tidak ada lagi lahan yang seperti itu tersedia. Jika proses yang demikian itu berlangsung terus dan lahan yang kurang suburpun telah dimiliki orang maka harga lahan yang subur akan makin meningkat.

Lahan yang paling tidak subur akan diolah menjadi lahan pertanian hanya jika hasilnya dapat menutup biaya yang telah dikeluarkan untuk mengerjakan tanah tersebut. Hasil olahan tersebut memang hanya sebesar itu, tidak lebih. Oleh karena itu, sewa atas tanah yang lebih subur bukanlah pembayaran atau balas jasa bagi tenaga kerja tetapi lebih merupakan pembayaran yang timbul hanya karena pemilikan suatu sumber daya alam yang langka. Pembayaran demikian itu oleh Ricardo dinamakan sewa (rent tanah) bukanlah suatu balas jasa atau imbalan bagi faktor produksi. Barang siapa yang memiliki atau menguasai tanah yang mutu lahannya lebih baik dari pada tanah akhir di batas (land on the margin), mereka itu memperoleh rejeki berupa surplus di atas biaya. Surplus tersebut semakin besar dengan semakin baiknya mutu lahan. Dengan begitu, pihak yang



memiliki atau menguasai tanah yang subur, sebenarnya semacam menerima rejeki nomplok dari adanya tekanan kebutuhan dan permintaan yang semakin meningkat. Dalam teorinya tentang sewa tanah, Ricardo menjelaskan bahwa jenis tanah berbeda-beda; ada yang subur, kurang subur, hingga yang tidak subur sama sekali.

Produktivitas tanah yang subur lebih tinggi dan dengan demikian untuk menghasilkan satuan unit produksi diperlukan biaya (biaya rata-rata dan biaya marginal) yang lebih rendah pula. Semakin rendah tingkat kesuburan tanah jelas semakin tinggi pula biaya rata-rata dan biaya marginal untuk mengelolah tanah tersebut. Semakin tinggi biaya maka keuntungan per hektar tanah menjadi kecil pula. Dengan penjelasan di atas maka adalah layak jika sewa untuk tanah yang lebih subur lebih tinggi jika dibandingkan dengan tanah yang kurang subur. Meskipun Ricardo sependapat dengan Adam Smith bahwa harga alamiah untuk setiap barang didasarkan pada biaya tenaga kerja yang dikeluarkan untuk menghasilkan barang tersebut namun Ricardo tidak setuju jika sewa tanah dimasukkan ke dalam harga alamiah sebagai biaya produksi. Akan tetapi, Ricardo memasukkannya ke dalam harga alamiah biaya tenaga kerja yang dibutuhkan untuk membangun gedung dan mesin (modal). Oleh karena itu, dalam menerima keuntungan pemilik modal mengambil sesuatu yang dihasilkan tenaga kerja. Dengan demikian, menurut Ricardo terjadi konflik antara majikan dan buruh mengenai masalah pembagian keuntungan. Sewa pada hakekatnya mengurangi keuntungan. Dalam jangka panjang keuntungan cenderung menurun ke titik nol, sementara para tuan tanah akan memperoleh surplus tanpa harus bersusah payah nekerja untuk mendapatkannya.

David Ricardo telah mengembangkan pemikiran Adam Smith secara lebih terjabar dan juga lebih sistematis. Kerangka garis pemikiran Ricardo perihal teorinya tentang nilai dan harga serta teorinya tentang upah juga konsekuen diterapkan dalam teorinya tentang sewa tanah. Hal itu masih dilengkapi dengan ikut memperhatikan berlakunya LDR yang dahulu diungkapkan oleh Turgot pada mazhab physiokrasi sebagai kecenderungan dalam produksi pertanian. Ricardo menyatakan bahwa meningkatnya sewa tanah adalah sebagai akibat kesulitan untuk menyediakan tanah dan pangan bagi penduduk yang bertambah. Kini terlihat bahwa LDR yang berawal dari pemikiran Turgot menjadi dasar dan pangkal tolak bagi teori sewa tanah oleh David Ricardo.

### **Bantahan Terhadap LDR**

Menurut Sumargo (2002), Henry C. Carey (1793-1879) seorang pelopor pemikiran ekonomi Amerika, menyumbangkan pemikiran baru dalam bidang ekonomi. Meskipun bukan seorang teoritikus terkenal tetapi mengajukan beberapa pandangan yang menarik. Ia tidak setuju dengan teori Ricardo tentang sewa tanah karena menurutnya penghuni pertama yang menetap disuatu tempat sering kali tidak menempati areal tanah yang berkualitas terbaik tetapi justru areal tanah yang berkualitas rendah. Dengan tepat ia melihat adanya kemajuan pesat di bidang teknologi pertanian yang menyebabkan produksi tanah yang meningkat. Oleh karena itu, ia menyangkal sahnya LDR.

Menurut Henry C. Carey, lahan tanah hanya salah satu sarana produksi, tanah sendiri tidak akan menghasilkan banyak jika tidak diolah sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, penghasilan pemilik tanah tidak berbeda dengan penghasilan para pemilik modal atau upah para pekerja. Meskipun teori tentang hal itu tidak begitu kuat dasarnya namun cocok dengan keadaan negara Amerika pada waktu itu. Amerika saat itu mempunyai luas tanah yang melimpah sedangkan tenaga kerja dan modal yang dibutuhkan untuk memanfaatkan areal tanah yang luas itu relatif sedikit. Tanah yang tidak digarap memang hampir tidak bernilai bagi siapapun.



### **Sewa Merupakan Balas Karya**

Menurut Sumargo (2002), Henry George (1839-1897) seorang pakar ekonomi Amerika yang paling termashur berhasil memperbaiki teori Ricardo tentang sewa tanah. Ia mempelajari teori distribusi yang umum diterima, yaitu teori yang diandaikan dapat menjelaskan tentang pembagian hasil antara ketiga faktor produksi yang utama, yaitu tenaga kerja, modal, dan tanah. George juga sampai pada suatu kesimpulan bahwa pembayaran berupa sewalah yang merupakan penyebab kemiskinan. Oleh Ricardo dikatakan bahwa tanah yang berkualitas baik mendapatkan sewa dan pembayaran atas sewa itu hanya dikarenakan orang kebetulan memiliki tanah tersebut. Setelah mengesampingkan teori Ricardo tentang upah dan bunga, ia tidak sependapat dengan Ricardo bahwa tuan tanah hanya memeras para pemilik modal. Menurutnya apa yang dilakukan oleh tuan tanah menghambat para pekerja meraih keuntungan dari teknologi produksi yang modern. Selanjutnya, ia menambahkan bahwa para pekerja dapat meraih sedikit keuntungan bila tingkat kemajuan teknologi melaju lebih cepat dibandingkan dengan kenaikan nilai monopoli tanah yang berkualitas baik. Ia berpendapat hal itu terjadi di wilayah yang baru dibuka tetapi tidak pada wilayah yang sudah lama. Disinilah ditemukan suatu sumbangan George yang orisinal dan dapat bertahan sepanjang waktu.

Dikatakannya yang menyebabkan nilai tanah itu sangat tinggi sebenarnya bukanlah karena perbedaan kesuburan tetapi karena pertumbuhan penduduk di sekitar tanah tersebut dan karena kenaikan produktivitas masyarakat pada umumnya. Untuk menjadi kaya raya menurutnya janganlah membeli tanah pertanian yang subur tetapi belilah tanah yang terletak dekat pusat kota yang sedang mekar. Sama sekali tidak menjadi soal apakah sebidang tanah tersenbut merupakan tanah yang subur atau tidak. Karena sewa tanah diartikan sebagai imbalan atas penggunaan tanah atau sumber daya alam lainnya, sewa merupakan balas karya.

### **METODE**

Pengumpulan data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada kondisi yang alamiah, sumber data primer, dan teknik pengumpulan datanya lebih mengacu kepada observasi, wawancara yang mendalam, dan dokumentasi (Hardani, et al., 2020). Metode yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

#### **1) Metode Studi Kepustakaan**

Metode ini dilakukan dengan mengumpulkan, menelaah, dan mempelajari berbagai sumber yang relevan dengan tema yang dibahas pada penelitian ini seperti peraturan yang berlaku (Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri Keuangan, Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara, dan lain-lain), jurnal, artikel, kajian, dan sumber kepustakaan lain baik dalam tulisan maupun digital. Metode ini bertujuan untuk memberikan pemahaman konsep dan landasan teori terkait penilaian sewa BMN.

#### **2) Metode Studi Lapangan**

Metode ini akan menggunakan dua cara, yaitu:

##### **a) Observasi**

Riyanto (2001, dikutip dalam (Hardani, et al., 2020) menyatakan bahwa observasi merupakan metode pengumpulan data yang menggunakan pengamatan terhadap objek penelitian, yang dapat dilakukan secara langsung maupun tidak langsung. Pengamatan dilakukan terhadap laporan penilaian sewa ATM selama tahun 2020 untuk kemudian dilakukan tinjauan terhadap aturan terkait.

##### **b) Wawancara**

Wawancara merupakan proses tanya jawab antara interviewer atau pewawancara yang mengajukan pertanyaan dengan interviewee atau yang diwawancarai sebagai penjawab pertanyaan yang diberikan dengan maksud tertentu (Hardani, et al., 2020). Metode ini



dilakukan dengan mewawancarai satu orang fungsional penilai pemerintah dan dua pelaksana di Seksi Pelayanan Penilaian yang menjadi tim penilai dalam penilaian sewa ATM pada KPKNL Bukittinggi selama tahun 2020. Wawancara dilakukan dengan menanyakan tujuh pertanyaan terkait penulisan penelitian ini. Hasil dari wawancara terlampir di Lampiran 3 Transkrip Wawancara.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah (PP Nomor 28 Tahun 2020), yang dimaksud Barang Milik Negara (BMN) adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Guna mengoptimalkan daya guna dari suatu BMN, Pengguna Barang dapat melakukan kerjasama dengan pihak ketiga melalui suatu kegiatan pemanfaatan. Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2014 jo. PMK Nomor 115/PMK.06/2020, bentuk-bentuk pemanfaatan BMN yang dapat dilakukan, meliputi:

### 1) Sewa

Sewa adalah pemanfaatan oleh pihak lain dalam suatu jangka waktu, paling lama lima tahun sejak ditandatangani perjanjian dan dapat diperpanjang, dengan imbalan uang tunai. Objek sewa ada dua yaitu tanah dan/atau bangunan, dan/atau selain tanah dan/atau bangunan.

Sewa menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia memiliki arti sebagai berikut: 1. pemakaian sesuatu dengan membayar uang; 2. uang yang dibayarkan karena memakai atau meminjam sesuatu; ongkos; biaya pengangkutan (transpor); 3. yang boleh dipakai setelah dibayar dengan uang.

Prinsip sewa BMN akan diberlakukan sepanjang tidak merugikan negara dan mengganggu pelaksanaan fungsi pemerintahan negara. BMN disewakan untuk tujuan optimalisasi (meningkatkan penggunaan BMN yang tidak digunakan dalam pelaksanaan proyek dan layanan pemerintah negara), penunjang (mendapatkan fasilitas untuk menunjang tugas dan fungsi); dan pengamanan (agar BMN tidak digunakan oleh pihak lain secara tidak legal).

### 2) Pinjam Pakai

Bentuk pemanfaatan ini dilakukan dengan penyerahan penggunaan BMN dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah atau Pemerintah Desa dengan tidak mendapatkan imbalan dalam suatu jangka tertentu dengan ketentuan barang tersebut harus dikembalikan saat jangka waktu yang diberikan sudah berakhir.

### 3) Kerjasama Pemanfaatan (KSP)

Pemanfaatan BMN ini ditujukan untuk pihak lain dalam rangka peningkatan penerimaan negara bukan pajak dan sumber pembiayaan lain.

### 4) Bangun Guna Serah (BGS)

Objek yang dimanfaatkan berupa tanah dengan dilakukan pembangunan hingga selesai akan suatu bangunan dan/atau sarana berikut fasilitasnya, nantinya diserahkan dan didayagunakan oleh Pihak Lain dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.

### 5) Kerjasama Penyediaan Infrastruktur (KSPI)

Berupa kegiatan kerjasama untuk menyediakan infrastruktur sesuai ketentuan perundang-undangan antara pemerintah dan badan usaha.

### 6) Kerjasama Terbatas Untuk Pembiayaan Infrastruktur (KETUPI)



## Laporan Penilaian Sewa ATM Selama Tahun 2020 di Wilayah Kerja KPKNL Bukittinggi

Selama tahun 2020, tercatat ada empat laporan penilaian dalam rangka pemanfaatan sewa BMN/D berupa sebagian tanah dan/atau bangunan untuk penempatan mesin ATM. Dari empat laporan tersebut, ada enam objek penilaian dengan jenis perbankan yang berbeda-beda.

Laporan penilaian pertama yaitu LAP-0012 ditujukan atas permohonan dari RSUD Prof. DR. M.A. Hanafiah SM. Batusangkar. Objek penilaiannya adalah sebagian tanah dan bangunan untuk ATM milik BMD RSUD M.A. Hanafiah SM. Tanah dan bangunan yang digunakan adalah teras bagian rumah sakit, dengan dua pihak penyewanya yaitu PT Bank Negara Indonesia (BNI) dan PT Bank Nagari. Laporan penilaian ini dibuat oleh tim penilai yang berjumlah tiga orang, salah satunya adalah kepala seksi pelayanan penilaian.

LAP-0029 yang telah ditetapkan tanggal 11 Juni 2020 merupakan bukti telah dilakukan proses penilaian kedua untuk sewa ATM. Laporan ini ditujukan untuk Institut Seni Indonesia (ISI) Padang Panjang sebagai pihak pemohon. Objeknya adalah sebagian tanah untuk ATM Bank Nagari dengan luas 6 m<sup>2</sup>.

Pada 23 Juni 2020 telah diajukan permohonan penilaian oleh Kasi PKN kepada seksi pelayanan penilaian untuk melakukan penilai dalam rangka pemanfaatan sewa dengan jenis nilai yaitu Nilai Wajar atas Sewa. Ada dua objek yang diajukan, yaitu BMN berupa sebagian tanah untuk ATM Bank (Bank Rakyat Indonesia) BRI dan BMN berupa sebagian tanah dan bangunan untuk primkoppol. Dalam penulisan ini, salah satu objeknya akan ditinjau, yaitu sebagian tanah untuk ATM BRI.

Laporan penilaian terakhir adalah LAP-0087 dengan tanggal laporan pada 21 September 2020. Objek penilaiannya adalah sebagian tanah untuk ATM BNI dan sebagian tanah untuk ATM Bank Nagari yang luasnya sama-sama 6 m<sup>2</sup>. Keduanya berada di Jalan Suttam Alam Bagagarsyah, Desa Balai Janggo, Kecamatan Tanjung Emas, Kabupaten Tanah Datar, Provinsi Sumatera Barat milik Pemerintah Kabupaten Tanah Datar. Semua laporan ini terangkum dalam Tabel 1.

**Tabel 1 Laporan Penilaian Sewa ATM Selama Tahun 2020**

Laporan Penilaian	Tanggal Laporan	Pemohon	Objek
LAP-0012	20 Maret 2020	RSUD Prof.DR.M.A. Hanafiah SM. Batusangkar	Sebagian tanah dan bangunan untuk ATM BNI
			Sebagian tanah dan bangunan untuk ATM Bank Nagari
LAP-0029	11 Juni 2020	ISI Padang Panjang	Sebagian tanah untuk ATM Bank Nagari
LAP-0035	30 Juni 2020	Polres Payakumbuh	Sebagian tanah untuk ATM BRI
LAP-0087	21 September 2020	Pemerintah Kabupaten Tanah Datar	BMD Sebagian tanah untuk ATM BNI
			BMD Sebagian tanah untuk ATM Bank Nagari

Sumber: Diolah dari arsip Seksi Pelayanan penilaian

### Proses Penilaian Sewa ATM di KPKNL Bukittinggi

Penilaian dilakukan saat ada permohonan yang masuk ke seksi pelayanan dan penilaian. Terkait pemanfaatan, khususnya dalam bentuk sewa diajukan oleh pengelola barang. Untuk BMN diajukan oleh seksi PKN dan untuk BMD diajukan oleh pemerintah daerah atau pengelola barangnya.

Sebagai langkah awal, berkas permohonan yang masuk dilakukan pengecekan dan verifikasi. Sesuai dengan Standar Operating Procedures (SOP), persyaratan dan perlengkapan



terkait permohonan penilaian untuk tanah dan/atau bangunan harus memenuhi beberapa uraian sebagai berikut:

- 1) latar belakang permohonan;
- 2) tujuan penilaian, untuk sewa ATM maka dalam rangka pemanfaatan sewa.
- 3) dokumen kepemilikan (fotokopi sertifikat dan/atau Izin Mendirikan Bangunan (IMB), jika tidak ada dapat digantikan dengan Akta Jual Beli (AJB), girik, dan bisa juga diganti dengan surat keterangan bangunan dari instansi berwenang), dan dokumen pendukung seperti dokumen penatausahaan barang berupa fotokopi Kartu Identitas Barang (KIB);
- 4) deskripsi objek penilaian, meliputi foto objek penilaian, alamat dan peta lokasi, serta denah dan tata letak bangunan;
- 5) Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk penilaian tanah dan/atau bangunan.

Verifikasi ini dilakukan oleh salah satu pelaksana sebagai verifikator yang ditandatangani langsung oleh Kepala Seksi Pelayanan Penilaian. Verifikasi dilakukan dalam jangka waktu lima hari kerja untuk jumlah objek penilaian maksimal 50 objek, enam hari kerja untuk objek yang berjumlah 50 sampai dengan 100, dan tujuh hari kerja untuk objek yang jumlahnya lebih dari 100. Untuk penilaian sewa ATM sendiri, karena objek penilaiannya hanya berkisar satu sampai tiga objek maka verifikasi berkas seharusnya dilakukan dalam kurun waktu lima hari kerja. Satu hari kerja dihitung dari hari mulainya proses awal SOP sampai hari kerja berikutnya.

Hasil verifikasi kelengkapan dan kelayakan data termuat dalam dokumen “Verifikasi Permohonan Penilaian”.

**Tabel 1 Daftar Kelengkapan Dokumen Permohonan Penilaian**

No.	Uraian	Kelengkapan		Keterangan
		Ada	Tidak	
1.	Latar Belakang Permohonan	V		Mengoptimalkan pemanfaatan BMN <del>iala-</del>
2.	Tujuan Penilaian	V		Pemanfaatan dengan cara sewa
3.	Surat Keputusan	V		174/KM.6/WKN.03/KNL.02/2019 (Tanah) 177/KM.6/WKN.03/KNL.02/2015 (Bangunan)
4.	Dokumen Legalitas			
	a. Fotokopi Bukti Kepemilikan	V		SHP 00005
	b. Fotokopi IMB			
	c. Kartu Identitas Barang	V		4.01.01.12.001.1 dan 2.01.01.01.005.7 (Koperasi) 2.01.01.01.005.7
5.	Deskripsi Objek Penilaian			
	a. Foto Objek Penilaian	V		
	b. Alamat dan peta lokasi	V		Jalan Pahlawan No. 33
	c. Denah dan tata letak bangunan			
6.	NJOP tanah objek penilaian			

**KESIMPULAN:** Penilaian terhadap BMN tersebut dapat / tidak dapat dilakukan.

Sumber: LAP-0035 Arsip Seksi Pelayanan & Penilaian

Saat pengajuan pertama, sering kali pemohon tidak memberikan berkas permohonan secara lengkap, dengan begitu akan ada surat permintaan kelengkapan data. Seperti yang terjadi pada penilaian sewa ATM milik BMD Pemerintah Kabupaten Tanah Datar, jarak waktu kelengkapan data antara surat permohonan dibuat dengan surat permohonan diterima lumayan lama dari tanggal surat permohonan 3 September 2020 hingga surat diterima pada 10 September 2020.

Dalam hal kelengkapan data dari berkas permohonan yang telah disampaikan kepada pemohon tidak dilengkapi dalam kurun waktu 20 (dua puluh) hari kerja sejak tanggal surat



permintaan kelengkapan data, maka permohonan penilaian dikembalikan kepada pemohon. Dan apabila semua data sudah lengkap, akan ada surat penyampaian jadwal pelaksanaan survei lapangan yang disampaikan kepada pemohon dan Surat Tugas (ST) disampaikan kepada tim penilai yang sebelumnya telah ditentukan. Tim penilai ini terdiri dari satu ketua yang harus memiliki SK sebagai penilai pemerintah. Sisanya sebagai anggota diperbolehkan berasal dari pelaksana biasa, baik pelaksana dari seksi pelayanan penilaian maupun tidak.

### **Pengumpulan Data Awal**

Pengumpulan data awal diperoleh dari data dan informasi yang tertuang dalam berkas permohonan atau penugasan penilaian. Atau bisa juga dari basis data penilaian yang akhir-akhir ini sedang digencarkan dalam penilaian di lingkungan DJKN. Data dan informasi yang berasal dari berkas permohonan dapat berupa latar belakang permohonan, tujuan penilaian, dokumen kepemilikan dan pendukung, deskripsi objek penilaian dan dokumen penatausahaan.

Menurut (Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia, 2018), tepatnya termuat dalam SPI 103 dan SPI 300, disebutkan untuk memenuhi persyaratan bahwa penilai dapat mengidentifikasi objek penilai dan kepemilikan harus mempertimbangkan deskripsi atas real properti yang dinilai dan identifikasi adanya hirarki hak yang bersifat superior atau subordinasi yang berpengaruh terhadap hak yang dinilai. Untuk dokumen legalitas atas penilaian sewa ATM selama tahun 2020 adalah Sertifikat Hak Pakai (SHP), seperti yang tertera dalam Tabel 3 Dokumen Legalitas. SHP adalah hak untuk menggunakan tanah yang diberikan kepada pihak lain yang sebelumnya milik negara atau tanah milik orang lain untuk dibangun properti atau dikembangkan.

**Tabel 3. Dokumen Legalitas**

Laporan Penilaian	Dokumen Legalitas
LAP-0012	SHP No.1/Tanah Datar
LAP-0029	SHP No.30/Guguk Malintang
LAP-0035	SHP No. 05/Padang
LAP-0087	SHP No. 06/Balai Jingga

Sumber: Diolah dari Arsip Laporan Penilaian

Saat objek penilaian merupakan hak atas sewa, maka persyaratan utama yang harus diidentifikasi adalah perjanjian sewa atau kontrak sewa antara pemilik dan penyewa. Persyaratan dan kondisi di dalam kontrak tersebut merupakan persyaratan kontrak yang wajar. Ditinjau dari empat penilaian, keseluruhan telah melakukan perjanjian sewa menyewa dan telah dilampirkan dalam laporan penilaian yang ada.

Menurut Pak Dimas (Narasumber 1, transkrip terlampir), saat pengumpulan data ini penilai perlu mencatat hal apa saja yang dirasa perlu untuk dicek secara langsung saat melakukan survei lapangan. Hal ini dilakukan agar tidak ada data-data yang terlewatkan.

### **Survei Lapangan Dan Pengumpulan Data**

Untuk meneliti kondisi fisik dan lingkungan dari objek penilaian maka perlu dilakukan survei lapangan. Saat survei lapangan, akan ditemukan fakta-fakta baru dari objek penilaian, misalnya batas-batas dari arah utara, selatan, barat, dan timur atas objek penilaian, atau yadi mana letak secara pasti dari objek penilaian. Seperti, pada penilaian untuk RSUD Batusangkar, dari survei lapangan ditemukan bahwa ternyata objek penilaian berada di teras rumah sakit.

Dalam hal survei lapangan, dari empat penilaian sewa ATM di tahun 2020, keseluruhannya dilakukan survei lapangan sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Survei Lapangan (BASL) terlampir di Lampiran 1. Berita Acara Survei Lapangan (BASL). Survei lapangan ini dilakukan dengan mengikuti arahan dari Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2020 tentang Panduan Pemberian Layanan Penilaian dan Analisis di Bidang Penilaian Dalam Status Bencana Nasional Nonalam Penyebaran Corona



Virus Disease 2019 (COVID-19). Disebutkan bahwa survei lapangan harus dilakukan dengan didampingi oleh pemohon atau pihak yang mengetahui hal-hal berkaitan dengan objek penilaian dengan menjalankan protokol kesehatan yang telah ditetapkan pemerintah. Karena status keadaan darurat yang ditetapkan pemerintah, survei lapangan atas permohonan nilai oleh ISI Padang Panjang (LAP-0029) sempat ditunda.

Saat melakukan survei ini, penilai juga berkesempatan untuk melakukan survei objek pembanding. Karena menurut Pak Ibnu (Narasumber 3, transkrip terlampir), saat melakukan survei lapangan inilah, penilai dapat menemukan data pembanding yang paling dekat dengan objek penilaian. Penilai dapat bertanya langsung ke pemilik gedung atau tanah terkait sewanya. Data pembanding sewa ATM juga dapat didapat dari basis data survei ATM yang telah dilakukan sejak tahun 2019, yang bisa diakses di SIP Survey milik penilai di lingkungan DJKN. Selain itu, data pembanding bisa didapatkan dengan bertanya langsung kepada pihak perbankan. Yang paling penting dari pencarian data pembanding ini adalah data pembanding yang sebanding dan sejenis.

Jika penilai membutuhkan data tambahan, akan ada Berita Acara Tambahan Kebutuhan Data (BATKD) yang disampaikan ke pemohon, dengan batas waktu pemenuhan data tambahan maksimal tiga hari sejak dilakukannya survei lapangan terakhir. Survei lapangan terakhir inilah yang nantinya akan ditetapkan sebagai tanggal penilaian. Ditinjau dari empat laporan yang ada, tidak ada terlampir BATKD yang artinya semua data yang diperlukan penilai telah diperoleh selama survei berlangsung. Akhir dari survei lapangan atas objek penilaian ini adalah dengan ditanda tangannya BASL dari tim penilai dan pemohon.

#### **Analisis Data**

Analisis data terkait penilaian tanah dan/atau bangunan dapat terbagi atas analisis pasar dan analisis kegunaan dan terbaik (HBU). Terkait penilaian sewa ATM, narasumber menyebutkan bahwa analisis HBU tidak wajib namun boleh dilakukan. Alasannya adalah tujuan penilaian yang diajukan pemohon sudah jelas, yaitu dalam rangka pemanfaatan sewa. Perdirjen 7/KN/2017 juga menyebutkan analisis HBU dilakukan secara ringkas, apabila dibutuhkan secara komprehensif maka perlu disampaikan permohonan atau penugasan penilaian secara terpisah.

Satu dari empat laporan penilaian yang ada, hanya ada satu laporan yang menuliskan analisis HBU yaitu LAP-0012. Dari analisis tersebut, diketahui bahwa pemanfaatan sebagian tanah dan/atau bangunan dengan adanya fasilitas ATM telah memberikan keuntungan yang maksimal pada pemilik aset.

Dan dari keseluruhan laporan penilaian yang ditinjau, dilakukan analisis pasar. Di dalam penjabarannya, seluruhnya menyebutkan bahwa data yang tersedia atau yang ada dalam berkas permohonan, dapat diperoleh tanpa paksaan, merupakan data sewa per tahun, dan mempunyai kesamaan dengan objek penilaian. Kesimpulan dari analisis pasar ini adalah penggunaan pendekatan yang paling tepat adalah pendekatan data pasar.

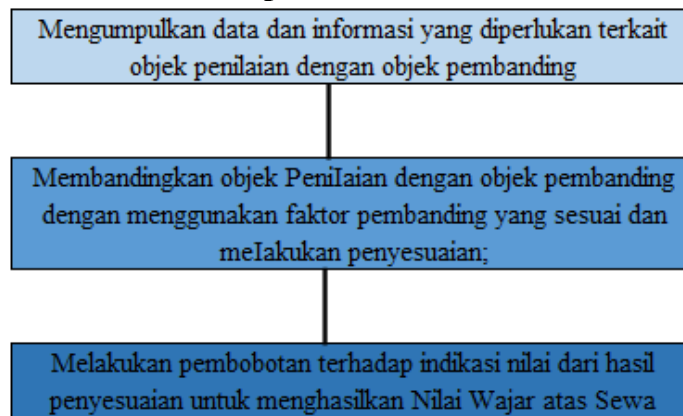
#### **Penentuan Pendekatan Penilaian**

Pendekatan penilaian yang dipilih oleh tim penilai adalah pendekatan data pasar. Menurut Pak Dimas (Narasumber, transkrip terlampir) selama masih ada data pasar maka pendekatan data pasar menjadi alternatif yang dipilih, karena jika terdapat data pasarnya tetapi penilai lebih memilih untuk menggunakan pendekatan pendapatan maka dapat diprotes oleh pemohon, nilai yang dihasilkan akan overvalued atau undervalued, dan tidak mencerminkan data pasar.

Menurut PMK 7/KN/2017, ada tahapan yang dapat dilakukan saat akan menggunakan pendekatan data pasar. Seperti yang tertera dalam Gambar 1.



**Gambar 1 Tahapan Pendekatan Pasar**



Sumber: Diolah dari PMK 7/KN/2017

Mengumpulkan data dan informasi terkait objek penilaian dan pembandingan telah dilakukan oleh penilai saat survei lapangan dengan bukti adanya BASL. Saat menggunakan pendekatan data pasar, mencari data pembandingan yang benar-benar sebanding dan sejenis sangat perlu diperhatikan. Karena pada praktiknya, pencarian data pembandingan ini masih menjadi kendala bagi penilai. Seperti yang dikemukakan oleh narasumber, bahwa salah satu kendala dari penilai sewa ATM ini adalah mencari data pembandingan. Namun, saat ini jauh lebih dipermudah dengan adanya basis data survei ATM yang telah dilakukan sejak tahun 2019. Penilai hanya perlu mengonfirmasi ulang melalui pihak perbankan atau pun jika ingin datang langsung ke lokasi telah ada titik koordinat yang tertera dari basis data ini.

Kemudian, penilai membandingkan objek penilaian dengan objek pembandingan dengan memperhatikan faktor pembandingan yang sesuai dan melakukan penyesuaian. Dalam menentukan faktor pembandingan ini, penilai di KPKNL Bukittinggi berpedoman kepada Perdirjen 4/KN/2018 yaitu lokasi, waktu transaksi, jenis transaksi, jangka waktu sewa, jenis anjungan, luas bangunan, luas tanah/bangunan, aksesibilitas. Tetapi, Pak Dimas (Narasumber, transkrip terlampir) berpendapat bahwa faktor lain dapat juga menjadi pertimbangan. Jika seandainya dalam survei lapangan ditemukan suatu hal yang sekiranya dapat menambah nilai dari objek penilaian

Melihat kepada faktor penyesuaian yang dibandingkan oleh penilai dalam laporan penilaian sebagaimana yang tertera dalam Tabel 4, terbukti bahwa penilai berpatokan dengan aturan yang ada. Dan mulai memperhatikan faktor lain yang berpengaruh, sejak pada LAP-0029 dan LAP-0035 aspek penyesuaian berupa fasilitas seperti ada atau tidaknya lahan parkir, listrik atau generator, dan keamanan atau satpam mulai dilakukan penyesuaian. Ditambah dengan aspek potensi pengakses sebagai faktor penyesuaian pada LAP-0087.

**Tabel 4. Faktor Penyesuaian**

LAP-0012	LAP-0029 dan LAP-0035	LAP-0087
Waktu Transaksi	Alamat/lokasi	Alamat/lokasi
Jenis Transaksi	Waktu Transaksi sewa	Waktu Transaksi sewa
Jangka Waktu Sewa	Jenis transaksi	Jenis transaksi
Luas Ruangan/Bangunan	Lama sewa	Lama sewa
Kondisi Ruangan/Bangunan	Periodesitas sewa	Periodesitas sewa
Lokasi	Aksesibilitas	Aksesibilitas
Jenis Anjungan	Luas ruang sewa	Potensi pengakses
	Jenis anjungan	Luas ruang sewa



	Fasilitas (Lahan Parkir, Listrik, Keamanan)	Jenis anjungan
		Fasilitas (Lahan Parkir, Listrik, Keamanan)

Sumber: Diolah dari Arsip Laporan Penilaian

Besarnya penyesuaian ini dapat dituliskan dalam bentuk persentase atau jumlah dalam satuan mata uang. Dari proses penyesuaian ini, akan dilakukan penjumlahan dari seluruh besaran penyesuaian akan diketahui jumlah penyesuaiannya. Semakin besar penyesuaian, berarti semakin berbeda objek pembanding dengan objek penilaian.

Keempat penilaian yang ada, semuanya menggunakan persentase untuk menyatakan besaran penyesuaiannya. Jumlah penyesuaiannya juga dituliskan dalam persentase, sebagaimana yang tertera dalam Tabel 5. Terkait dengan besaran persentasenya, narasumber menyebutkan bahwa memang tidak ada aturan pasti terkait bagaimana pengolah datanya. Di sini lah pendapatan dan kemampuan analisis penilai diperlukan.

**Tabel 5. Besaran Penyesuaian**

Laporan Penilaian	Objek Penilaian	Jumlah Penyesuaian		
		P1	P2	P3
LAP-0012	ATM BNI	3%	4%	
	ATM Bank Nagari	3%	4%	
LAP-0029	ATM Bank Nagari	0,5%	0,5%	0,5%
LAP-0035	ATM BRI	3,5%	5%	11%
LAP-0087	ATM BNI	9,5%	15,5%	
	ATM Bank Nagari	13%	19%	

Sumber: Diolah dari Arsip Laporan Penilaian

Jumlah penyesuaian akan digunakan untuk menentukan besarnya indikasi nilai wajar atas sewa objek penilaian. Indikasi nilai ini akan dilakukan pembobotan atas data pembanding yang ada, hingga akhirnya didapatkan simpulan nilai.

### Simpulan Nilai

Hasil perhitungan nilai dengan menggunakan satu pendekatan penilaian atau hasil rekonsiliasi jika menggunakan dua atau lebih pendekatan akan dituangkan dalam simpulan nilai. Sesuai Perdirjen Nomoe 4/KN/2018, maka penulisan nilai wajar atas sewa dalam satuan mata uang Rupiah. Dikecualika apabila pihak pemohon meminta untuk menggunakan mata uang asing. Penulisan simpulan nilai perlu dibulatkan dalam ribuan terdekat. Ditinjau dari empat laporan penilaian sewa ATM, simpulan nilai dituliskan dalam ribuan terdekat. Simpulan nilai wajar atas sewa dari penilai sewa ATM yang dilakukan oleh tim penilai KPKNL Bukittinggi selama tahun 2020 dapat dilihat di Tabel 6.

**Tabel 6. Simpulan Nilai**

Laporan Penilaian	Objek Penilaian	Nilai Wajar atas Sewa (Rp)
LAP-0012	ATM BNI	16.590.000
	ATM Bank Nagari	16.590.000
LAP-0029	ATM Bank Nagari	10.434.000
LAP-0035	ATM BRI	13.450.000
LAP-0087	ATM BNI	17.520.000
	ATM Bank Nagari	18.067.000

Sumber: Diolah dari Arsip Laporan Penilaian

**Penyusunan Laporan Penilaian**

Sesuai dengan amanat dari Pasal 35 PMK 111/PMK.06/2017 yang menyebutkan bahwa hasil penilaian dituangkan dalam Laporan Penilaian, maka dilakukan penyusunan laporan penilaian. Laporan yang dibuat sebelum tanggal 3 Februari 2021 berpedoman kepada Kepdirjen 124/KN/2016. Penyusunan ini seharusnya dilaksanakan dalam jangka waktu 25 hari kerja sejak berakhirnya survei lapangan agar sesuai dengan SOP Penyusunan Laporan Penilaian.

Meninjau tanggal laporan penilaian dan tanggal survei lapangan, penyusunan laporan penilaian sewa ATM ini telah memenuhi SOP yang ada. Yang paling lama adalah penyusunan LAP-0012 yang membutuhkan waktu sepuluh hari kerja. Bahkan ada yang hanya membutuhkan waktu satu hari, yaitu LAP-0029.

Keempat laporan penilaian menggunakan format laporan penilaian yang telah ditentukan, mulai dari halaman judul laporan penilaian hingga lampiran yang perlu dicantumkan. Adapun format laporan penilaian tersebut memuat: halaman judul, pengantar, daftar isi, pernyataan penilai, asumsi dan syarat pembatas, ringkasan nilai, lingkup pelaksanaan penilaian, analisis data, simpulan nilai, dan lampiran.

Sebelum laporan penilaian ini disampaikan kepada pemohon, maka dilakukan reviu oleh penilai pemerintah lain yang ada di KPKNL Bukittinggi. Seperti yang termuat dalam lampiran, dari setiap laporan yang dibuat telah dipaparkan dihadapan penilai dan pelaksana lain yang kompeten dalam penilaian. Bahkan, Kepala Kantor KPKNL Bukittinggi juga turut andil memberikan tanggapan saat pemaparan. Hal ini ditujukan untuk menjaga mutu dari nilai yang dihasilkan, tanpa mengubah hasil nilai yang ada. Saat reviu ini, biasanya tim penilai yang bertugas akan diberi beberapa pertanyaan terkait perhitungan yang ada. Penilai dituntut untuk dapat menjelaskan sedetail mungkin atas asumsi serta opini yang dilakukannya. Sehingga hasil nilai dapat dipertanggungjawabkan.

**Kesesuaian Antara Peraturan yang Berlaku dengan Praktik di KPKNL Bukittinggi**

Sebagai tahap awal yaitu verifikasi berkas permohonan, seksi pelayanan penilaian telah melakukan verifikasi sesuai dengan jangka waktu penyelesaian verifikasi yang ada dalam SOP, yaitu untuk objek yang jumlahnya kurang dari 50, memiliki norma waktu verifikasi waktu kerja selama 5 (lima) hari kerja. Lamanya waktu yang dibutuhkan verifikator untuk melakukan verifikasi termuat dalam form verifikasi permohonan penilaian. Seksi pelayanan penilaian di KPKNL Bukittinggi sejak April 2021 bahkan telah berinisiatif untuk membuat suatu format pengajuan berkas permohonan. Sehingga kedepannya tidak ada lagi kekurangan berkas permohonan penilaian yang harus disiapkan oleh pemohon

Dapat dilihat pada Tabel bahwa jeda waktu surat permohonan diterima dan tanggal verifikasi paling lama hanya tiga hari kerja. Pada LAP-0087 terjadi jeda waktu yang lama antara tanggal surat permohonan dibuat dan diterima dikarenakan lambatnya proses pemenuhan kelengkapan data dari pemohon. Tetapi, tidak menjadi masalah karena pemenuhan kelengkapan data telah diberikan tidak melebihi batas waktu sesuai SOP, yaitu 20 hari. Jadi, seksi penilaian sebagai verifikator telah memenuhi standar SOP yang ada.

**Tabel 7 Tanggal Verifikasi Data**

Laporan Penilaian	Tanggal surat permohonan	Tanggal surat diterima	Tanggal verifikasi
LAP-0012	2 Maret 2020	3 Maret 2020	3 Maret 2020
LAP-0029	08 Mei 2020	08 Mei 2020	11 Mei 2020
LAP-0035	23 Juni 2020	23 Juni 2020	26 Juni 2020
LAP-0087	03 September 2020	10 September 2020	11 September 2020

Sumber: Data diolah dari arsip laporan penilaian



Secara khusus, tahapan-tahapan penilaian yang tim penilai KPKNL Bukittinggi lakukan, antara lain:

1. Tim penilai terlebih dulu mengidentifikasi faktor-faktor yang dapat mempengaruhi harga sewa tanah dan/atau bangunan.
2. Melakukan survei pada objek penilaian dan mencatat rincian dari objek penilaian.
3. Setelah diketahui rincian objek penilaian, selanjutnya tim penilai mencari data pembanding terhadap harga sewa tanah dan/atau ruang ATM dan melakukan proses penyesuaian.
4. Setelah proses penyesuaian dilakukan, tim penilai mengambil kesimpulan nilai wajar atas sewa.

Dari empat laporan yang ada, ada satu laporan yang cukup berbeda yaitu LAP-0012. Di dalam laporan ini, dijelaskan mengenai analisis HBU secara ringkas. Sedangkan di laporan yang lain tidak ada. Menurut tim penilai, hal seperti ini memang belum diatur sebelumnya. Selama analisis HBU yang dibuat secara ringkas tidak ada masalah. Kecuali, jika dibuat analisis HBU yang dibuat secara komprehensif maka hal tersebut perlu dipertanyakan. Karena menurut PMK 111/PMK.06/2017, analisis HBU yang dilakukan secara komprehensif hanya dilakukan apabila ada permohonan atas hal tersebut. Oleh karena itu, jika dari awal berkas permohonan yang masuk dalam rangka pemanfaatan sewa maka analisis HBU yang dibuat secara ringkas saja. Bahkan, Pak Ibnu (Narasumber, Transkrip terlampir) berpendapat bahwa untuk penilaian dalam rangka pemanfaatan sewa tidak perlu dilakukan analisis HBU karena sudah jelas peruntukannya.

Segala proses penilaian yang dilakukan oleh tim penilai KPKNL Bukittinggi sudah sesuai dengan pedoman aturan yang ada. Terkait detil-detil yang dilakukan oleh penilai merupakan seni yang tergantung kepada kemampuan penilai tersebut. Selama hasil nilai wajar atas sewa yang dihasilkan menggambarkan keadaan pasar, maka tidak ada yang perlu dipermasalahkan.

Selanjutnya, laporan penilaian sebagai hasil dari rangkaian proses penilaian yang telah dilakukan penilaian perlu mengikuti standar laporan penilaian yang ada dalam Kepdirjen 124/KN/2016. Melalui hasil pengamatan, seluruh laporan penilaian yang dibuat terkait penilaian sewa ATM ini telah memenuhi ketentuan-ketentuan umum seperti laporan penilaian telah memuat nilai wajar yang dimuat dalam simpulan yang telah dibulatkan ke ribuan terdekat; penentuan tanggal survei, tanggal penilaian, tanggal laporan penilaian; telah ditanda tangani oleh ketua tim menggunakan tinta biru, laporan ditulis menggunakan jenis huruf Arial ukuran 11 dandicetak dalam kertas berukuran A4 untuk hardcopy. Terkait penyusunan laporan penilaian mulai dari ketentuan halaman judul hingga lampiran pun sudah sesuai dengan pedoman.

Bahkan semua laporan penilaian dalam bentuk hardcopy sebagai arsip laporan pun tersimpan rapi di dalam lemari arsip milik seksi pelayanan penilaian. Penyusunannya pun diurutkan sesuai nomor laporan, sehingga sangat memudahkan saat dibutuhkan.

Dengan ini, dapat disimpulkan bahwa laporan penilaian sewa ATM yang dilakukan oleh tim penilai KPKNL Bukittinggi selama tahun 2020 telah sesuai dengan standar yang berlaku yaitu PMK 111/PMK.06/2017, Perdirjen 4/KN/2018, Kepdirjen 124/KN/2016.

### **Faktor Yang Mempengaruhi Nilai Wajar atas Sewa di KPKNL Bukittinggi**

Dalam penerapan penilaian tanah dengan menggunakan pendekatan data pasar, perlu dilakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor yang membedakan objek penilaian dengan data pembanding. Besaran penyesuaian yang dilakukan membutuhkan professional judgement, sehingga penilai dituntut untuk memahami faktor internal dan eksternal secara komprehensif.

Secara umum, faktor yang mempengaruhi nilai tanah dapat berasal dari empat faktor yaitu faktor fisik, faktor sosial, faktor legalitas, dan faktor ekonomis. Pertama, faktor fisik dapat berupa luas, lokasi, aksesibilitas, fasilitas lingkungan, topografi, infrastruktur lingkungan.



Kedua, faktor sosial itu seperti kebiasaan atau budaya setempat, tingkat pendidikan, tipe usia, tingkat pertumbuhan penduduk, dan sebagainya. Ketiga, faktor legalitas dapat berupa dokumen kepemilikan, peruntukan atau zoning, dan batasan. Dan yang terakhir, faktor ekonomis berupa tingkat pendapatan masyarakat, tingkat suku bunga atau inflasi dan pertumbuhan dan proyeksi pertumbuhan ekonomis. Namun, faktor yang berpengaruh ini tetap tergantung pada penggunaan tanah, setiap jenis penggunaan dapat memiliki faktor yang berbeda.

Terkait faktor-faktor yang mempengaruhi nilai wajar atas sewa ATM di lingkungan DJKN, telah diatur dalam Perdirjen 4/KN/2018. Sebagaimana yang dijelaskan oleh Pak Dimas (Narasumber, transkrip terlampir), untuk mempertimbangkan faktor yang mempengaruhi nilai wajar atas sewa, penilai berpatakokan kepada Perdirjen 4/KN/2018. Terbukti dari empat laporan yang ada, faktor penyesuaian yang termuat dalam perhitungan nilai sebagian besar sama dengan yang dijelaskan dalam aturan tersebut.

Sedangkan menurut Pak Ibnu (Narasumber, transkrip terlampir), faktor yang paling berpengaruh adalah lokasi. Terkait dengan seberapa mudah dijangkau oleh pengguna dan masyarakat. Biasanya ATM yang letaknya di pertokoan akan lebih banyak penggunanya. Bu Keke (Narasumber, transkrip terlampir) menambahkan bahwa terkait faktor-faktor ini telah ada kajian khusus yang dilakukan oleh penilai di kantor pusat, dengan menanyakan langsung kepada pihak perbankan mengenai apa saja yang sebenarnya menjadi pertimbangan dalam memilih lokasi pemasangan mesin ATM oleh pihak perbankan. Hasilnya telah termuat dalam formulir survei data sewa ATM, yang dapat dilihat dalam aplikasi bernama "SIP Survey" (terlampir dalam Lampiran 4). Aplikasi ini sangat membantu penilai pemerintah dalam melakukan survei dalam proyek pembentukan basis data sewa ATM yang dilakukan oleh DJKN. Faktor-faktor tersebut antara lain:

**a) Data Transaksional**

**1. Kondisi Sewa**

Hal pertama yang diperhatikan adalah jenis transaksi, data yang didapat sudah merupakan data transaksi sewa atau masih berupa data penawaran jika data yang diperoleh masih berupa data penawaran sewa. Kemudian, ada atau tidaknya perantara transaksi. Karena adanya perantara transaksi dapat menimbulkan biaya tambahan yang dibebankan pada harga sewa.

Latar belakang pemasangan ATM juga perlu dijabarkan, karena memberikan pemahaman terkait hubungan pertalian antara pihak penyewa dengan pihak yang menyewakan hingga terjadinya suatu transaksi. Bisa berupa kebutuhan pihak bank jika penempatan mesin ATM merupakan inisiatif dari pihak bank atau permintaan nasabah pemilik lahan atau ruang jika transaksi sewa merupakan salah satu fasilitas pendukung dari kerjasama antara pemilik lahan atau ruang dengan pihak bank. Contohnya, pihak bank yang perbankannya dipilih sebagai media pembayaran gaji karyawan oleh suatu kantor dan pihak bank memberikan fasilitas tambahan berupa penempatan mesin ATM di lokasi sekitar kantor sebagai bentuk adanya kerjasama payroll.

**2. Waktu transaksi atau penawaran, memperhatikan:**

- a. tanggal penawaran, masih dalam masa penawaran atau telah terjadi transaksi sewa;
- b. lama waktu penawaran, akan memberikan indikasi terkait minat dan daya beli atas transaksi sewa ATM jika penawaran sudah ada dalam waktu yang lumayan lama tetapi belum ada transaksi yang terjadi berarti objek tersebut kurang diminati atau harga sewa yang ditawarkan terlalu tinggi;
- c. tanggal saat terjadinya transaksi;
- d. lama waktu penawaran sampai dengan transaksi sebagai tolak ukur kecepatan penjualan atau sales velocity untuk mengetahui preferensi konsumen;



- e. harga penawaran atau transaksi secara total luas bukan per m<sup>2</sup>;
- f. selisih harga antara harga penawaran dengan besaran harga transaksi
- g. periode sewa dalam satuan tahun

b) Data Fisik

1. Alamat aset

Perlu memperhatikan apakah mesin ATM berada di dalam gedung atau berada di dekat bahkan menempel dengan fasilitas gedung utama. Dilengkapi dengan koordinat objek dalam format Decimal Degress (DD) atau Deress Minutes Second (DMS)

2. Lokasi

Memperhatikan jarak antara lokasi mesin ATM dengan lokasi terdekat dari Central Businnes District (CBD), kantor cabang, kantor polisi atau pos keamanan. Dan juga kategori lokasi, berada di pusat kota atau di daerah sub urban.

3. Aksesibilitas dan penggunaan, memperhatikan:

- a. posisi objek atm di dalam atau di luar gedung;
- b. waktu akses mesin atm, dapat diakses 24 jam atau hanya pada jam operasional;
- c. frekuensi penggunaan mesin atm oleh nasabah, dapat diperoleh secara langsung dari pihak bank atau estimasi penilai berdasarkan keterangan dari pihak terpercaya;
- d. nama, lebar, dan kondisi jalan arteri terdekat;

4. Fisik ruang

Memperhatikan objek yang akan disewakan untuk penempatan mesin ATM merupakan tanah kosong atau berupa ruang. Apabila berupa ruang, perlu memperhatikan lagi terkait jenisnya. Berupa ATM tunggal, galeri ATM, atau ATM drive thru. Galeri ATM merupakan kombinasi dari beberapa mesin ATM biasanya lebih dari dua mesin ATM yang berasal dari pihak perbankan yang berbeda. ATM drive thru yaitu jenis ruang ATM yang memudahkan nasabah pengendara karena tidak perlu untuk turun dari kendaraanya dalam melakukan suatu transaksi. Jenis ATM ini sangat diperhatikan dalam mencari data pembanding, sebisa mungkin mencari pembanding yang sejenis. Apabila objek penilaian berupa galeri ATM maka pembandingnya juga sebaiknya berupa galeri ATM. Selain itu, dimensi ruang dan kondisi ruangan juga perlu diamati

5. Sarana dan fasilitas

Fasilitas yang menjadi pertimbangan adalah fasilitas yang disediakan oleh pihak yang menyewakan bukan dari pengadaan bank di luar transaksi. Seperti listrik, AC, lahan parkir baik gratis maupun berbayar. Tidak hanya itu, fasilitas keamanan seperti cctv, satpam 24 jam, dan fasilitas pagar yang perhitungkan dalam transaksi sewa juga dipertimbangkan. Seperti yang dijelaskan oleh Bapak Dimas (Narasumber, transkrip terlampir), fasilitas-fasilitas yang diberikan oleh pihak penyewa ini dapat menambah nilai dari objek penilaian kita.

6. Keterangan atau faktor lain yang berpengaruh

Data-data dari hasil survei ini, nantinya akan diverifikasi oleh Kanwil DJKN terkait. Apabila data sudah dianggap benar, maka data dapat dipergunakan oleh penilai di KPKNL untuk melakukan suatu kajian sewa ATM melalui uji SPSS yang nantinya akan menghasilkan suatu persamaan yang dapat digunakan oleh penilai tersebut dalam melakukan penilaian sewa ATM ke depan

Terkait dengan kajian trend harga sewa ATM, sudah ada beberapa Kanwil DJKN yang telah melakukannya. Seperti yang dilakukan oleh Kanwil Papua, Papua Barat, dan Maluku (Papabaruku) pada tahun 2018. Hasilnya adalah variabel yang secara signifikan mempengaruhi besaran nilai pasar sewa untuk penempatan ATM adalah faktor populasi pengguna dan aksesibilitas, bahkan faktor jarak ke CBD, jangka waktu dan jenis ATM tidak berpengaruh



secara signifikan (Kantor Wilayah Papua, Papua Barat, dan Maluku, 2018). Tetapi, hal ini dapat berbeda antar daerah. Maka dari itu diperlukan suatu pengujian untuk setiap wilayah kerja masing-masing.

Melihat banyaknya permohonan penilaian dalam rangka pemanfaatan BMN dalam bentuk sewa tanah atau ruang untuk penempatan mesin ATM, dibuat Kepdirjen Nomor 182/KN/2020 tentang Penyusunan, Penetapan, dan Penggunaan Daftar Komponen Penilaian Sewa BMN untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri. Daftar komponen ini digunakan sebagai bahan penyusun kajian terkait daftar informasi perkiraan nilai wajar atas sewa. Kajian ini wajib dilakukan oleh penilai di masing-masing KPKNL. Informasi yang didapatkan dapat digunakan sebagai bahan edukasi kepada penggunaan barang terhadap pemanfaatan BMN.

## **PENUTUP**

Proses penilaian sewa ATM di KPKNL Bukittinggi dimulai sejak masuknya berkas permohonan ke seksi pelayanan penilaian. Berkas permohonan ini akan diverifikasi oleh salah satu pelaksana sebagai verifikator. Setidaknya dalam berkas permohonan penilaian harus memuat latar belakang penilaian, tujuan penilaian, dokumen kepemilikan, dan deskripsi objek penilaian. Verifikasi dilakukan paling lama lima hari kerja, dapat meminta kelengkapan data jika dalam berkas permohonan belum ada. Selanjutnya, tim penilai melakukan penilaian mengikuti proses pelaksanaan penilaian yang ada dalam PMK 111/PMK.06/2017 dan Perdirjen 7/KN/2017, antara lain:

a. Pengumpulan data awal

Dapat berasal dari data dan informasi yang tertuang dalam berkas permohonan atau penugasan penilaian dan basis data milik DJKN yang telah ada sejak tahun 2019. Perlu diperhatikan juga mengenai perjanjian sewa sebagai persyaratan kontrak yang wajar. Narasumber juga memberikan keterangan bahwa saat pengumpulan data ini perlu mencatat hal-hal yang harus diperhatikan saat survei lapangan nantinya.

b. Survei lapangan dan pengumpulan data

Survei lapangan dilakukan untuk meneliti kondisi fisik dan lingkungan dari objek penilaian. Survei ini dapat dilakukan secara langsung atau pun tidak langsung. Tetapi, sebagaimana yang termuat dalam BASL dalam laporan penilaian tim penilai lebih memilih untuk melakukan survei lapangan langsung. Survei lapangan di masa pandemi Covid-19 harus mengikuti arahan dari Perdirjen 6/KN/2020. Saat melakukan survei ini, penilai juga berkesempatan untuk melakukan survei objek pembanding. Menurut narasumber, saat melakukan survei lapangan inilah penilai dapat menemukan data pembanding yang paling dekat dengan objek penilaian.

c. Analisis data

Analisis data yang harus dilakukan adalah analisis pasar, sedangkan analisis HBU tidak diharuskan. Tetapi, satu dari empat penilaian terdapat satu laporan penilaian yang melakukan analisis HBU secara ringkas dan hal tersebut tidak dipermasalahkan. Kesimpulan dari analisis pasar ini adalah penggunaan pendekatan yang paling tepat, dalam hal ini pendekatan data pasar.

d. Penentuan pendekatan penilaian

Pendekatan data pasar menjadi pilihan tim penilai. Menurut narasumber selama masih ada data pasar maka pendekatan pasar (market approach) menjadi alternatif yang dipilih karena jika terdapat data pasarnya tetapi lebih memilih menggunakan pendekatan pendapatan dapat diprotes oleh pemohon, nilainya akan overvalued atau undervalued, dan tidak mencerminkan data pasar.

e. Simpulan nilai



Simpulan nilai dibulatkan ke ribuan terdekat dan dalam mata uang Rupiah. Nilai wajar atas sewa ini telah melalui penyesuaian dan pembobotan dalam perhitungan penilai. Hasil yang didapat tertuang dalam Tabel III.5 dan dalam range nilai Rp 10.434.000,00 sampai dengan Rp 18.067.000,00.

f. Penyusunan laporan penilaian

Dalam SOP, penyusunan laporan penilaian seharusnya dilakukan dalam jangka waktu 25 hari kerja. Dan tim penilai telah memenuhinya, dengan waktu yang paling lama adalah sepuluh hari kerja yaitu saat penyusunan LAP-0012.

Praktik penilaian tanah dan/atau ruang dalam rangka pemanfaatan BMN untuk sewa penempatan mesin ATM oleh Tim Penilai pada KPKNL Bukittinggi dalam tahun 2020 telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yakni yaitu PMK 111/PMK.06/2017, Perdirjen 4/KN/2018, Kepdirjen 124/KN/2016. Kesesuaian Prosedur Operasi Standar (SOP) ini mulai dari penentuan jangka waktu verifikasi, pelaksanaan hingga penyusunan laporan penilaian.

Dari penilaian yang dilakukan oleh Tim Penilai pada KPKNL Bukittinggi dengan mengacu pada Perdirjen Nomor 4/KN/2018, faktor yang paling mempengaruhi nilai wajar atas sewa tanah dan/atau ruang dalam rangka pemanfaatan BMN untuk sewa penempatan mesin ATM adalah lokasi dan aksesibilitas. Di samping itu, saat ini KPKNL Bukittinggi sedang melakukan proses pembentukan basis data terkait variabel-variabel lainnya yang berpengaruh terhadap nilai wajar atas sewa tanah dan/atau ruang untuk penempatan mesin ATM.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adiyanto, M. R. (2020). Penentuan Nilai Pasar Properti Tanah Kosong di Desa Sedati Gede Sidoarjo. *Media Trend*, 15(2), 308-318.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (t.thn.). Diambil kembali dari Selayang Pandang KPKNL Bukittinggi. Diakses tanggal 15 April 2021, dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-bukittinggi>
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2017). *Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 7/KN/2017 tentang Pedoman Pelaksanaan Penilaian Barang Milik Negara*.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2020). *Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 182/KN/2020 tentang Penyusunan, Penetapan, Dan Penggunaan Daftar Komponen Penilaian Sewa Barang Milik Negara Untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri*.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2020). *Keputusan Jenderal Kekayaan Negara Nomor 124/KN/2016 tentang Standar Laporan Penilaian*.
- Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. (2020). *Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 4/KN/2018 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Sewa Barang Milik Negara*.
- Hardani, Aulita, N. H., HelminaAndriani, Fadani, R. A., UStiawaty, J., Utami, E. F., . . . Istiqomah, R. R. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif & Kuantitatif*. Yogyakarta: Pustaka Ilmu.
- Kantor Wilayah Bali dan Nusa Tenggara. (2014). *Penilaian Sewa Barang Milik Negara Untuk Automatic Teller Machine (ATM)*. 1. Bali: DJKN.
- Kantor Wilayah Papua, Papua Barat, dan Maluku. (2018). *Model Nilai Pasar Sewa Tanah dan/atau Bangunan untuk Penempatan ATM*. Papua: DJKN.
- Kementerian Keuangan. (2020). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara*.
- Kementerian Keuangan. (2020). *Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017 tentang Penilaian Barang Milik Negara*.
- Komite Penyusun Standar Penilaian Indonesia. (2018). *Kode Etik Penilai Indonesia & Standar Penilaian Indonesia Edisi VII*. Jakarta: Masyarakat Penilai Properti Indonesia.



- LUMBANTOBING, J. P. M. (2022). Evaluasi atas Pemanfaatan Barang Milik Negara Berupa Sewa Tanah dan/atau Bangunan di Masa Pandemi Covid-19 pada KPPN Padang Sidempuan (Doctoral dissertation, Politeknik Keuangan Negara STAN).
- Nahdi, M. (2009, Agustus 12). *Praktik Terbaik (Best Practice) Penilaian Tarif Sewa Properti*. Diambil kembali dari <http://valuerisme.blogspot.com/>: <http://valuerisme.blogspot.com/2009/08/praktik-terbaik-best-practice-penilaian.html>
- Pemerintah Indonesia. (2020). *Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara dan Daerah*.
- Rianto, R. E., & Jaya, W. K. (2000). Pendekatan Penilaian Properti untuk Estimasi Nilai Sewa Tanah dan Bangunan PT. KA (Persero) DAOP IV guna Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta. *Journal of Indonesian Economy and Business*, 15(3), 332-338.
- Rianto, E. (2020). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penentuan Nilai Sewa Properti untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM). *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara*, 9-18. <https://doi.org/10.31092/jurnal%20pkn.v1i2.785>
- Septiani, R. D. (2016). ESTIMASI NILAI SEWA PERTOKOAN TEMANGGUNG INDAH MILIK PEMERINTAH KABUPATEN TEMANGGUNG DENGAN PENDEKATAN BIAYA (Doctoral dissertation, Universitas Gadjah Mada).
- Sumargo, B. (2002). Perkembangan teori sewa tanah dalam perspektif pemikiran ekonomi. *The Winners*, 3(2), 188-195.
- Utama, I. P. (2015). Analisis Model Penilaian Properti Pada Pengelolaan Aset dalam Rangka Pemanfaatan Barang Milik Negara (Studi Kasus Pada Pemanfaatan Sewa Barang Milik Negara di KPKNL Bandung). *Doctoral Dissertation*. Universitas Padjajaran. <http://repository.unpad.ac.id/frontdoor/index/index/docId/10659>