LAPORAN AKHIR MAGANG

Analisis Sistem Perhitungan Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang

(KPKNL Surakarta)

Disusun oleh :

Nama: Zhafarina Marwanta

No. Mahasiswa: 19312022

PROGRAM STUDI AKUNTANSI

FAKULTAS BISNIS DAN EKONOMIKA

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2022

LAPORANG AKHIR MAHASISWA

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Surakarta)

(Analisis Sistem Perhitungan Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Surakarta))

Dibuat oleh :

Zhafarina Marwanta

19312022

Disahkan oleh,

Yogyakarta, 20/12-2022

Dosen Pembimbing

(Marfuah, Dra., M.Si)

PERNYATAN ORISINALITAS

Surat Pernyataan Bebas Plagiarisme Bermaterai

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Zhafarina Marwanta

NIM : 19312022

Program Studi : Akuntansi

Fakultas : Fakultas Bisnis dan Ekonomika

Dengan ini meyatakan bahwa Tugas Akhir Magang yang berjudul "**Analisis Sistem Penilaian Tanah dan/atau Bangunan Pada KPKNL Surakarta**"

Belum pernah dipublikasikan dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 2 Januari 2023



Zhafarina Marwanta

NIM:19312022

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah S.W.T. atas berkat, rahmat, dan anugerah-Nya, penulis dapat menyelesaikan laporan magang sebagai salah syarat untuk mencapai gelar Sarjana Akuntansi di Fakultas Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia. Laporan magang ini berjudul Analisis Sistem Perhitungan Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Surakarta).

Penulis menyadari bahwa penulisan laporan magang ini akan sangat sulit untuk diselesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Marfuah, Dra., M.Si selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, serta pikiran guna mengarahkan penulis dalam Menyusun proposal ini;
2. Pegawai KPKNL Surakarta terkhusus seluruh tim seksi penilaian, dan Bapak Eriawan selaku PIC tempat magang yang telah banyak membantu penulis memperoleh data yang diperlukan;
3. Kedua orang tua saya, Marwanta dan Eny Sulistiyawati, yang selalu memberi dukungan, doa, semangat kepada penulis tiada hentinya;
4. Teman baik saya, Rolland Sukma Guritno, dan juga teman satu kos saya, Eka Putri Hana, yang selalu mengingatkan dan memberi saran kepada saya dalam menyelesaikan tugas-tugas yang ada;
5. Serta pihak-pihak lain yang tidak mungkin disebutkan satu persatu atas kontribusinya secara langsung maupun tidak langsung sehingga laporan dapat terselesaikan dengan baik.

Yogyakarta, 11 Desember 2022



Zhafarina Marwanta

NIM: 19312022

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN MAHASISWA ..... ***Error! Bookmark not defined.***

PERNYATAN ORISINALITAS ..... *iii*

KATA PENGANTAR ..... *iv*

DAFTAR ISI ..... *v*

DAFTAR GAMBAR ..... *vii*

DAFTAR LAMPIRAN ..... *vii*

BAB I PENDAHULUAN *8*

1.1. Latar Belakang 8

1.2. Rumusan Masalah 10

1.4. Sistematika Laporan 11

1.5. Manfaat Magang 12

1.5.1. Bagi Penulis 12

1.5.2. Bagi KPKNL Surakarta 12

1.5.3. Bagi Prodi Akuntansi 12

BAB II KAJIAN PUSTAKA *13*

2.1. Landasan Teori 13

2.1.1. Sistem 13

2.1.2. Prosedur 14

2.1.3. Penilaian 14

2.1.4. Sistem Informasi Penilaian 14

2.1.5. Penilaian Properti 15

2.1.6. Prosedur Sistem Penilaian 17

2.1.7. Penilaian Tanah 19

2.1.8. Asumsi Perhitungan Struktur dan Material Bangunan 19

2.1.9. Metode Perhitungan Penilaian Tanah dan/atau Bangunan 20

2.1.10. Pendekatan Perhitungan Penilaian 21

2.2. Kajian Terdahulu 23

BAB III METODE PENELITIAN *26*

3.1. Jenis Penelitian 26

3.2. Sumber dan Data Penelitian 26

3.3. Teknik Pengumpulan Data 26
3.4. Teknik Analisis Data 28
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN *31*
4.1. Profil KPKNL Surakarta 31
4.2. Aktivitas Magang 34
4.3. Hasil dan Pembahasan 39
4.3.1. Prosedur Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan Pada KPKNL Surakarta 39
4.3.1.1. Permohonan Penilaian 40
4.3.1.2. Pelaksanaan Penilaian 41
4.3.1.3. Kaji Ulang Laporan Penilaian 43
4.3.2. Sistem Perhitungan Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan pada KPKNL Surakarta 44
4.3.2.1. Perhitungan Objek Penilaian Berupa Tanah 44
4.3.2.2. Perhitungan Objek Penilaian Berupa Bangunan 46
4.3.3. Kendala Dalam Pelaksanaan Sistem Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan 48
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN *50*
5.1. Kesimpulan 50
5.2. Saran 51
DAFTAR PUSTAKA *52*
LAMPIRAN *54*

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Teknis Analisis Data 28
Gambar 2. Gedung KPKNL Surakarta 31
Gambar 3. Struktur Organisasi KPKNL Surakarta 34
Gambar 4. Gambaran Umum Alur Penilaian Properti 40
Gambar 5. Contoh penyesuaian positif 45
Gambar 6. Contoh Kertas Kerja Perhitungan Tanah 45
Gambar 7. Contoh Kertas Perhitungan Penilaian Bangunan 47

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Isian Kertas Kerja Penilaian Bangunan 22

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: Curriculum Vitae (CV) 54
Lampiran 2: Sertifikat Magang 55
Lampiran 3: Contoh Kertas Kerja Analisis Perhitungan Penilaian 56
Lampiran 4: Contoh Kertas Kerja Penjelasan Perhitungan Nilai Tanah 57
Lampiran 5: Contoh Surat Permohonan Penilaian 58
Lampiran 6: Contoh Ringkasan Nilai Penilaian 59
Lampiran 7: Contoh Data Objek Pembanding Penilaian 60
Lampiran 8: Contoh Kertas Kerja Perhitungan Objek Penilaian Bangunan 61
Lampiran 9: Analisis Data dan Informasi Objek Penilaian 62
Lampiran 10: Kertas Kerja Kaji Ulang Laporan Penilaian 63

BAB I
PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Salah satu usaha dalam meningkatkan kemajuan perekonomian suatu negara dengan menggali sumber kekayaan negara yang ada dengan semaksimal mungkin. Dalam mewujudkannya diperlukan penyelenggaraan pemerintah yang dapat mengelolanya dengan baik dan benar. Kekayaan negara Indonesia yang beragam ini memiliki tiga lingkup, yaitu properti, SDA, dan bisnis. Dari ketiga ruang lingkup tersebut, properti masih menjadi objek yang sering dilakukan transaksi pada setiap lapisan masyarakat walaupun zaman telah berganti. Penilaian terhadap kekayaan negara yang beragam berupa properti memiliki peran penting dalam manajemen aset bagi suatu negara maupun daerah, karena tanpa adanya penilaian tersebut maka properti dalam keadaanya kurang bisa dioptimalkan.

Penilaian pada properti kekayaan negara dilakukan guna memberikan suatu pendapat maupun opini nilai atas suatu objek BMN (Barang Milik Negara) pada jangka waktu yang diminta. Objek dari penilaian properti sendiri terdiri dari tanah dan/ bangunan; dan dapat juga selain tanah dan/ bangunan yang mana berguna untuk penyusunan neraca pemerintah pusat dan pelaksanaan atas kegiatan lain yang telah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Properti yang biasa diukur berupa tanah dan/atau bangunan karena nilainya yang selalu meningkat dan frekuensi transaksi yang tinggi.

Pengelolaan terhadap tanah dan/atau bangunan pada inventaris pemerintah agar keadaanya optimal dapat berupa pemanfaatan atas aset tersebut. Pemanfaatan atas barang milik negara ini dapat dijadikan fasilitas yang berguna untuk menunjang tugas serta fungsi suatu instansi. Dalam hal itu, penentuan tarif terhadap pemanfaatan tanah dan/atau bangunan ini termasuk sulit ditetapkan karena harus melibatkatkan tujuan dari pemanfaatan tersebut, hak dan kewajiban dari pihak yang ada. Nilai pada suatu aset yang sejenis pun tak selalu sama pada setiap daerah walaupun terletak sama pada satu wilayah yang sama. Dalam proses pemeriksaan bukti nyatanya, sering dijumpai indikasi harga jual yang tidak sesuai dengan harga pasar.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta merupakan instansi pemerintah yang berada langsung di bawah Kanwil DJKN Provinsi Jawa Tengah. KPKNL Surakarta sebagai instansi pemerintah mengupayakan pelayanan

dan penyediaan dalam penilaian barang milik negara maupun daerah. KPKNL mengupayakan pelayanan yang lebih baik dengan meningkatkan profesionalisme pelaksanaan, mempertahankan posisi yang kuat dan melakukan perbaikan di segala aspek untuk memuaskan para pemangku kepentingannya (Melania, 2022). Salah satu kegiatan di KPKNL Surakarta adalah proses pelaksanaan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan yang digabungkan dengan penggunaan barang milik negara. Hal yang menentukan apa yang akan dinilai adalah pemakai/pengguna objek yang disewakan dari barang milik negara, penggunaan, kewenangan badan milik negara, dan tanah dan/atau bangunan milik juru lelang.

Kegiatan penilaian yang dilakukan oleh KPKNL Surakarta merupakan bentuk mewujudkan adanya pemerintahan yang baik. Pada perhitungan penilaian dilakukan guna mewujudkan inventaris harta kekayaan negara berdasarkan keadaan kondisi terkini. Pada proses perhitungan penilaian tersebut meliputi kegiatan pencatatan berbagai kekayaan negara yang tersedia dengan proses terdiri dari; pembukuan, penyusunan database, hingga pelaporan yang berguna untuk sumber informasi serta bahan pengadaan kekayaan negara maupun daerah.

Salah satu pendukung dalam melakukan penilaian di KPKNL Surakarta adalah sistem dalam perhitungan penilaianya, Menurut Fitrios (2016) perlu diketahui, sistem adalah kumpulan dari sumber daya, seperti orang dan peralatan, yang dirancang untuk mengubah suatu data dan data lainnya menjadi informasi untuk dikomunikasikan kepada berbagai pengambil keputusan. Implementasi dari sebuah sistem perhitungan penilaian terhadap tanah dan/atau bangunan pada KPKNL mewakili seperangkat prosedur yang disiapkan untuk menyelesaikan tujuan dalam melakukan penilaian terhadap suatu properti pada instansi pemerintahan.

Selain itu, menjadi instansi pemerintah yang bertugas dalam menilai suatu properti berupa tanah dan/atau bangunan, KPKNL Surakarta harus menjalankan kewajiban serta tugasnya dengan maksimal dan sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 173/PMK.06/2020 tentang Penilaian Oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Pemerintah. Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 173/PMK.06/2020 merupakan penyederhanaan dan penyesuaian peraturan sebelumnya terhadap pengelolaan kekayaan negara, timbulnya adaptasi teknologi, serta mitigasi pada keadaan lapangan di bidang penilaian. Adanya kebijakan tersebut dijadikan panduan oleh tim penilai atas

terselenggaranya penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan serta sistem perhitungan penilaian yang akan digunakan.

Pelaksanaan perhitungan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta telah berjalan lancar, namun seringkali tim penilai masih menemukan kesulitan dalam mencari data pembanding dalam penjualan properti berupa tanah dan/atau bangunan yang ada. Hal tersebut dapat menjadi kendala yaitu memperlambat proses penilaian, dan juga instansi yang dinilai objeknya seringkali menginginkan harga penawaran yang lebih baik dari pesaing. Berdasarkan latar belakang di atas, maka peneliti memilih untuk mengangkat judul "**Analisis Sistem Perhitungan Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Surakarta**".

1.2. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam pelaksanaan program magang yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana penerapan prosedur penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta?
2. Bagaimana penerapan sistem perhitungan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta ?
3. Kendala apa yang dihadapi dalam pelaksanaan sistem penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta?

1.3. Tujuan Magang

Berdasarkan rumusan masalah mengenai sistem perhitungan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan diatas, tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Menganalisis penerapan sistem informasi akuntansi atas perhitungan penilaian tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta.
2. Mengetahui penerapan prosedur yang telah ditetapkan dalam pelaksanaan sistem informasi akuntansi atas perhitungan penilaian tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta.
3. Mengidentifikasi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan sistem penilaian tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta.

1.4. Sistematika Laporan

Sistematika yang digunakan dalam penulisan Laporan Akhir Magang ini adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini memuat tentang latar belakang alasan penulis mengangkat judul penulisan yang telah dipilih serta menjelaskan tujuan, penjelasan secara ringkas mengenai sistematika dari keseluruhan laporan bab yang ditulis, dan manfaat atas karya ilmiah tugas akhir dari judul yang telah disetujui.

BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan berbagai teori yang berhubungan dengan judul yang telah dipilih, seperti sistem, properti, prosedur penilaian, dan pendekatan perhitungan penilaian yang digunakan

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini menguraikan jenis penelitian yang digunakan, sumber data penelitian yang diperoleh, bagaimana cara untuk memperoleh data yang digunakan sebagai data penelitian, dan teknik yang digunakan dalam menganalisis data yang didapatkan.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisikan tentang profil perusahaan magang secara spesifik, aktivitas magang mahasiswa, serta output yang telah didapatkan penulis untuk menyelesaikan laporan magang. Pada bab ini juga berisikan uraian hasil serta pembahasan topik yang dipilih oleh penulis atas masalah yang terjadi pada laporan magang.

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini berisikan kesimpulan hasil dan pendapat analisis atas kasus yang telah dipilih, serta rekomendasi terkait kendala yang telah dihadapi selama magang.

1.5. Manfaat Magang

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat kepada beberapa pihak, meliputi:

1.5.1. Bagi Penulis

Penulis mampu menambah pengetahuan dan mengaplikasikan ilmu yang telah didapatkan selama kuliah dalam proses perhitungan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan yang sebenarnya serta menyempurnakan keterampilan yang diperoleh sebelum memasuki dunia kerja.

1.5.2. Bagi KPKNL Surakarta

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi KPKNL Surakarta untuk meningkatkan pelaksanaan dalam sistem perhitungan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan sehingga dapat memaksimalkan penerimaan negara melalui pengelolaan kekayaan negara yang dimiliki.

1.5.3. Bagi Prodi Akuntansi

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi dan pengetahuan terkait sistem perhitungan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta serta dapat berguna bagi penelitian selanjutnya.

BAB II
KAJIAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Sistem

Sistem merupakan beberapa sub komponen yang saling berinteraksi dan berhubungan guna membentuk satu kesatuan yang memiliki satu tujuan yang selaras untuk menghasilkan output yang telah ditetapkan (Lestari & Amri, 2020). Sistem juga didefinisikan sebagai beberapa komponen yang berkumpul atau suatu jaringan kerja dari prosedur-prosedur yang saling berkait untuk kerjasama dalam membentuk jaringan kerja guna mencapai tujuan tertentu (Muslihudin & Oktafianto, 2016).

Sistem memungkinkan perusahaan untuk mengelola, memproses, mengumpulkan, menyimpan, mengambil, dan memproses data untuk digunakan oleh user. User yang terlatih secara khusus bekerja dengan suatu sistem untuk memastikan tingkat akurasi tertinggi dalam transaksi dan catatan perusahaan, menjaga keamanan data sementara secara hukum mewajibkan akses ke segala hal yang memberi orang akses mudah ke suatu data (Thomas dkk, 2019).

Sistem diperkenalkan dan juga diterapkan kepada user suatu organisasi setelah melalui proses perancangan. Apabila suatu sistem yang telah dirancang tersebut diterapkan pada aktivitas suatu organisasi maka, sistem bisa dikatakan berhasil, sebaliknya, apabila para pengguna menolak untuk menggunakan sistem tersebut maka sistem bisa dikatakan gagal (Agustin, 2018).

Menurut Anggraeni & Irviani (2017), sistem memiliki beberapa elemen sistem yang terdiri dari:

- Energi
- Tenaga kerja
- Mesin atau peralatan
- Bahan baku
- Bahan produk

Dari beberapa definisi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa sistem merupakan sekumpulan sub komponen yang saling berkaitan dan berinteraksi dari prosedur suatu

organisasi sehingga terbentuk jaringan kerja guna mencapai tujuan dan sasaran dari organisasi secara selaras.

2.1.2. Prosedur

Menurut Wijaya & Irawan (2018), prosedur adalah urutan-urutan pekerjaan clerical yang melibatkan beberapa orang yang disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang sama terhadap penanganan transaksi perusahaan yang berulang-ulang. Prosedur merupakan suatu bagian sistem yang merupakan rangkaian tindakan yang menyangkut beberapa orang dalam satu atau beberapa bagian yang ditetapkan untuk menjamin agar suatu kegiatan usaha atau transaksi dapat terjadi secara berulang kali dan dilaksanakan secara seragam.

Menurut Mulyadi (2017), prosedur merupakan suatu urutan-urutan aktivitas klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam suatu bagian atau lebih disusun untuk menjamin adanya perlakuan yang seragam transaksi-transaksi perusahaan yang sering terjadi berulang.

Dari beberapa definisi diatas, maka dapat disimpulkan bahwa prosedur adalah suatu tata cara atau kegiatan untuk menyelesaikan pekerjaan dengan urutan waktu dan memiliki pola kerja yang tetap yang telah ditentukan.

2.1.3. Penilaian

Menurut Kemenkeu Learning Center pada Standar Penilaian Indonesia 2015 (2020), mendefinisikan penilaian sebagai suatu proses pekerjaan seorang penilai dalam memberikan opini tertulis mengenai nilai ekonomi pada saat tertentu. Menurut Sarkadi (2019), penilaian adalah sebuah proses yang ditempuh untuk mendapatkan informasi yang digunakan dalam rangka membuat keputusan tertentu mengenai para siswa, kurikulum, program, kebijakan pendidikan, metode serta instrumen pendidikan lainnya oleh suatu badan, lembaga, organisasi atau institusi resmi yang melaksanakan aktivitas tertentu.

Sedangkan menurut Nunuk Suryani dkk (2018), penilaian merupakan proses mempertimbangkan gejala, fenomena, benda dan orang menggunakan standar hasil tertentu berupa data nilai (kata atau angka) yang bersifat kualitatif.

Dari beberapa definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa penilaian adalah proses pengukuran, pengecekan, penelusuran dan pencarian kesenjangan yang bersifat kualitatif.

2.1.4. Sistem Informasi Penilaian

Salah satu sistem informasi pemerintahan KPKNL terkhusus pada seksi penilaian adalah Sistem Informasi Penilaian (SIP). SIP mengumpulkan informasi sebagai dasar

penyusunan neraca kementerian/lembaga dan sesuai dengan peraturan Menteri, perencanaan dan penganggaran kebutuhan, pengadaan, penggunaan, daur ulang, pengamanan dan pemeliharaan, evaluasi, pengumpulan informasi untuk pembuangan, pemindahan, pengendalian, pemantauan dan pengendalian.

Sistem Informasi Penilaian (SIP) merupakan sistem yang dirancang untuk mengelola aset pemerintah agar pemerintah dapat melakukan penilaian terhadap aset secara efektif. Pada data base yang terdapat pada Sistem Informasi Penilaian (SIP) memiliki tiga tujuan yaitu, alat bantu penilaian, dan juga penyedia informasi yang berguna untuk pengambilan keputusan manajerial (Ma'ruf Yustiawan & Triono, n.d.).

Pada Sistem Informasi Penilaian (SIP), penggunaanya memiliki empat fungsi utama seperti, input data permohonan dan hasil penilaiannya, informasi data penilai, informasi data penilaian, dan yang terakhir informasi pelaporan bulanan atas hasil laporan. Dalan pelaksanaan penilaian, SIP dapat berguna sebagai alat kontrol dalam pengawasan proses penilaian itu sendiri dengan memastikan kegiatan penilaian telah berjalan sesuai jangka waktu yang ditentukan. SIP juga berguna dalam menyediakan data yang berguna dalam pengambilan keputusan atas pemanfaatan dan pemindahtanganan BMN. Pada tim penilai aset, SIP membantu untuk mendapatkan informasi data pembanding untuk melakukan penilaian.

2.1.5. Penilaian Properti

Menurut Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 173/PMK.06/2020, penilaian merupakan suatu pemberian opini atas proses kegiatan suatu objek penelitian pada suatu saat tertentu. Objek penilaian dari penilaian properti ini terdiri dari:

1. Tanah dan/atau Bangunan
2. Selain tanah dan/atau Bangunan

Objek penilaian properti ini merupakan BMN (barang milik negara), benda sitaan, barang jaminan dan/atau harta kekayaan lain, aset bekas milik asing.Tionghoa, barang yang akan ditetapkan status penggunaannya menjadi BMN, BMD dan/atau kekayaan daerah, aset BUMN atau bdan hukum di dalamnya terdapat kepemilikan negara, aset BUMD, dan kekayaan negara lain-lain.

Adanya kegiatan penilaian terhadap objek properti berguna untuk:

1. Penyusunan neraca Pemerintah Pusat;
2. Pemanfaatan:

3. Pemindahtanganan; atau
4. Pelaksanaan kegiatan lain

Dalam penilaian suatu objek, jenis yang dihasilkan meliputi:

1. Nilai wajar: estimasi harga yang akan diterima dari suatu penjualan aset guna penyelesaian kewajiban antara penjual dan pembeli yang melakukan transaksi wajar pada tanggal penilaian
2. Nilai pasar: estimasi sejumlah uang yang bisa diperoleh atau dibayarkan yang digunakan untuk pengukuran suatu aset atau liabilitas saat tanggal penilaian dalam transaksi bebas ikatan
3. Nilai likuidasi: estimasi nilai properti yang dijual melalui lelang yang telah diperhitungkan risiko penjualanya.
4. Nilai ekonomi: estimasi nilai yang memperlihatkan keberlanjutan fungsi dan.atau manfaat properti itu sendiri.

Pada penilaian, tim penilai akan bertugas memberikan opini nilai atas suatu objek penilaian pada waktu tertentu saat penilaian yang bersifat independen dengan kompetensi yang dimilikinya. Peran strategis penilai meliputi, menyajikan nilai wajar dalam neraca keuangan, menyediakan opini nilai sebagai acuan dalam kegiatan transaksi jual beli aset, mengoptimalkan aset idle atau aset strategis, memaksimalkan penerimaan negara dari sektor pajak maupun non sektor pajak.

Setelah tim penilai melakukan serangkaian tugasnya dalam menilai objek, tim penilai akan menuangkan hasil dalam laporan penilaian. Laporan penilaian setidaknya memuat:

1. Pernyataan penilai pemerintah
2. Asumsi dan syarat terbatas
3. Uraian objek penilaian
4. Tujuan penilaian
5. Tanggal survei lapangan, tanggal BAPD
6. Tanggal penilaian
7. Hasil analisis data
8. Pendekatan penilaian
9. Simpulan nilai

2.1.6. Prosedur Sistem Penilaian

Adapun prosedur gambaran sistem penilaian secara umum terdiri dari permohonan dan penugasan penilaian; pelaksanaan penilaian; dan kaji ulang laporan penilaian dilakukan sesuai Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 173/PMK.06/2020. Prosedur atas permohonan dan penugasan penilaian menurut Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 516/ KN/ 2021 tentang Perubahan Keempat Atas Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 145/KN/2013 Tentang Standar Prosedur Operasi (Standard Operating Procedures) Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang terdiri sebagai berikut:

1. Kepala Kantor KPKNL mendapatkan permohonan penilaian yang berupa identitas objek yang dimohonkan untuk dinilai beserta data dan informasi terkait dengan objek yang dimohonkan dan disertai dengan dokumen pendukung, kemudian permohonan tersebut akan didisposisikan kepada Pejabat Fungsional Penilai Pemerintah (PFPP) untuk diverifikasi;
2. Setelah PFPP menerima disposisi permohonan, lalu data permohonan penilaian diinput kedalam aplikasi Sistem Informasi Penilaian (SIP). Selanjutnya, dilakukan verifikasi atas kewenangan penilaian, kelengkapan, kelayakan dokumen dan data informasi permohonan penilaian, serta ketersediaan penilai;
3. Apabila hasil verifikasi dari permohonan penilaian sudah lengkap, lalu PFPP selaku verifikator akan menyusun konsep naskah dinas yang berupa permintaan kelengkapan data dan informasi penilaian; rapat konfirmasi data dan informasi objek penilaian; penyampaian usulan nama penilai guna ditetapkan dalam SK keterlibatan tim penilai yang akan bertugas; permintaan data guna pelaksanaan penilaian tanpa survei lapangan berupa form pendataan dan surat keterangan yang menyatakan bahwa data dan informasi yang tercantum dalam formulir sesuai dengan kondisi yang ada; penerusan permohonan penilaian kepada KPKNL/ Kanwil/ Kantor Pusat. Apabila dari hasil verifikasi informasi dinyatakan belum lengkap, dan pemohon tidak sanggup melengkapinya, maka surat permohonan akan dikembalikan kepada pemohon
4. Apabila dalam hal terdapat kekurangan tenaga penilai, PFPP akan menyusun Konsep Dinas Kepala Kantor untuk permintaan bantuan tenaga penilai kepada kantor wilayah;
5. Lalu PFPP akan menyusun konsep Nota Dinas Kepala Kantor guna Permintaan Penerbitan Surat Tugas dan/atau SK tim/ penunjukan penilai kepada Kasubbag Umum;
6. Konsep SK akan disusun oleh Kasubbag Umum untuk penujukan tim penilai dan juga disampaikan kepada kepala kantor untuk penetapan tim penilai.

Setelah pengajuan permohonan penilaian dilakukan, maka selanjutnya adalah verifikasi dan analisis permohonan penilaian sebagai berikut:

1. Kepala Kantor menerima surat/ Nota Dinas permohonan penilaian dan kemudian mendisposisikan surat/ Nota Dinas tersebut kepada Kasi Pelayanan Penilaian;
2. Kasi Pelayanan Penilaian meneliti surat/ Nota Dinas permohonan penilaian dan mendisposisikan kepada pelaksana;
3. Pelaksana menerima disposisi dan melakukan verifikasi dan analisis kelayakan terhadap permohonan penilaian meliputi: arestasi, pernah dinilai atau belum, apakah penilaian telah melewati enam bulan, jumah barang yang akan dinilai, legalitas dokumen, lokasi objek, lamanya survei, kemudian membuat konsep Nota Dinas Kasi Pelayanan Penilaian tentang penyampaian hasil verifikasi permohonan penilaian disertai dengan jika dokumen permohonan penilaian tidak lengkap, maka pelaksana menyusun konsep Nota Dinas/ Surat Permohonan kelengkapan dokumen, kemudian menyampaikannya kepada Kasi Pelayanan Penilaian, jika permohonan penilaian tidak layak untuk dilakukan penilaian, maka pelaksana menyusun konsep Nota Dinas/ Surat Penolakan Permohonan Penilaian dan menyampaikannya kepada Kasi Pelayanan Penilaian, jika dokumen permohonan penilaian sudah lengkap, maka pelaksana menyusun konsep Nota Dinas permohonan penerbitan Surat Tugas, kemudian menyampaikannya kepada Kasi Pelayanan Penilaian serta menyusun konsep Nota Dinas/Surat Pemberitahuan tindak lanjut permohonan penilaian yang ditujukan kepada Pemohon/ Pengguna Barang;
4. Kasi Pelayanan Penilaian meneliti dan menandatangani Nota Dinas Kasi Pelayanan Penilaian kepada Kepala KPKNL tentang penyampaian hasil verifikasi, penunjukan tim penilai (jika permohonan penilaian diterima), dan menandatangani konsep Nota Dinas/memaraf surat Kepala KPKNL tentang permintaan kelengkapan dokumen/penolakan permohonan atau pemberitahuan rencana/jadwal penilaian atau pengajuan Surat Tugas;
5. Kepala KPKNL meneliti hasil verifikasi dan menandatangani surat kepada pemohon atau pengguna barang tentang permohonan kelengkapan dokumen/ pengembalian berkas permohonan / pemberitahuan rencana / jadwal penilaian / mendisposisikan pengajuan Surat Tugas kepada Kasubbag Umum;
6. Kasubbag Umum menyiapkan konsep Surat Tugas;
7. Kasi Pelayanan Penilaian menerima Surat Tugas dari Kasubbag Umum dan kemudian menyampaikannya kepada Tim penilai.

Setelah dilakukanya permohonan atau penugasan penilaian, selanjutnya akan dilakukan pelaksanaan penilaian atas suatu objek yang terdiri terdiri dari berikut:

2. Identifikasi Permohonan
3. Penentuan tujuan penilaian
4. Pengumpulan data
5. Analisis data dan informasi
6. Penentuan Pendekatan Penilaian
7. Simpulan Nilai
8. Penyusunan Laporan Penilaian

Pada tahap terakhir atas prosedur penilaian akan dilakukan kaji ulang laporan penilaian dalam peningkatan laporan penilaian yang akan diberikan. Hal yang dikaji berupa administrasi laporan penilaian dan prosedur dan penerapan metode penilaian.

2.1.7. Penilaian Tanah

Penilaian tanah dilakukan karena pada tanah terdapat suatu potensi yang dapat dikembangkan, seperti diatas tanah bisa dibangun gedung, hotel, perkantoran, hingga tempat rekreasi. Tujuan dari penilaian tanah sendiri untuk menentukan nilai pasar dari tanah yang dikaitkan dengan usaha real estate di bidang properti. Pelaksanaan proses analisis data pada tanah atau tanah bersama bangunan didukung dengan:

1. Analisa penggunaan tertinggi dan terbaik; dan
2. Analisa pasar

Pada analisis penggunaan tertinggi dan terbaik dilihat berdasarkan dari aspek legalitas, aspek fisik, aspek keuangan, dan aspek produktivitas tinggi. Sedangkan analisis pasar dilakukan berdasarkan aspek penawaran, aspek permintaan, dan aspek lain yang berpengaruh terhadap pasar.

2.1.8. Asumsi Perhitungan Struktur dan Material Bangunan

Terdapat beberapa asumsi umum yang digunakan dalam perhitungan struktur dan material bangunan pada tim penilai yang telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Apabila terdapat bangunan yang berdiri diatas tanah yang kokoh sehingga dapat menompang bangunan yang tidak lagi memerlukan rekayasa terhadap tanah maka akan menambah biaya pembangunan

2. Konstruksi yang dibangun menggunakan struktur bangunan yang telah memperhatikan efisiensi struktur dan menggunakan struktur yang tidak umum ditandai dengan bentuk arsitektur yang rumit.
3. Bentuk struktur yang dibangun beserta dimensinya telah memperhatikan kekurangan dan kelebihan setiap material yang digunakan,
4. Bangunan yang ada tidak menempel dengan bangunan lain yang ada disekitarnya.

Apabila keadaan bangunan yang akan dinilai tidak memiliki karakteristik yang ada pada karakteristik umum diatas maka dalam penggunaannya memerlukan penyesuaian sebelum digunakan. Dalam hal objek yang berupa bangunan, penilaian memperhitungkan biaya langsung dan biaya tidak langsung. Biaya langsung disini meliputi biaya material, biaya upah, dan/atau biaya peralatan. Sedangkan yang dimaksud biaya tidak langsung meliputi biaya jasa tenaga ahli, pajak, asuransi, dan/atau overhead cost.

2.1.9. Metode Perhitungan Penilaian Tanah dan/atau Bangunan

Metode Pendekatan Penilaian Tanah dan/atau bangunan ada berbagai macam, lebih tepat menggunakan 3 (tiga) pendekatan penilaian yaitu : Metode Pendekatan Data Pasar untuk menilai objek tanah, Metode Pendekatan Biaya untuk menilai objek bangunan, dan Metode Pendekatan Pendapatan sebagai pembanding dalam melakukan penilaian objek penilaian yang bersifat produktif misalnya hotel, pusat perbelanjaan.

1. Pendekatan Biaya

Pendekatan nilai biaya digunakan untuk merepresentasikan nilai suatu atribut dalam suatu aset. Penilaian dihitung dengan mengurangi total biaya perbaikan atau penggantian/pembangunan kembali gedung ke kondisi baru melalui pengamatan langsung terhadap gedung sejak tanggal penilaian. Besarannya dihitung sesuai dengan umur bangunan. Penyusutan melibatkan identifikasi fitur, fungsi dan ekonomi. Penyusutan fisik mengacu pada kondisi fisik dan pemeliharaan bangunan, karakteristik yang terkait dengan model dan nuansa desain bangunan, dan faktor ekonomi makro seperti: dampak inflasi.

2. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan ini menciptakan indikator nilai dengan memperkirakan pengembalian di masa depan dan mengubahnya menjadi nilai sekarang. Pendekatan pendapatan menghitung nilai dengan mempertimbangkan pendapatan aset selama umur ekonomis aset dan memanfaatkan pendapatan itu. Kapitalisasi sebagai konversi pendapatan menjadi ekuitas dengan menggunakan tingkat diskonto tertentu.

3. Pendekatan Data Pasar

Metode pendekatan data pasar ini dilakukan dengan mempertimbangkan data penjualan dan/atau data penawaran dari objek pembanding yang sejenis pada sekitar objek utama dan data pasar terkait melalui proses perbandingan yang dilakukan untuk memperoleh estimasi nilai objek penilaian yang sesuai.

Melalui tiga metode penilaian perhitungan atas objek yang akan dinilai, tim penilai dapat memilih pendekatan yang dianggap paling sesuai dengan keadaan nilai objek penilaian yang ada. Setelah dilakukan perhitungan atas penilaian atas objek kekayaan negara, selanjutnya hasil akan dituangkan pada laporan penilaian guna dijadikan informasi atas nilai terkini atas suatu objek negara/daerah tersebut.

Dalam menilai objek, tim penilai dapat menggunakan lebih dari satu pendekatan penilaian. Apabila tim penilai menggunakan lebih dari satu pendekatan, tim penilai melakukan:

1. Rekonsiliasi hasil pendekatan yang dipakai dari bobot atas suatu indikasi nilai
2. Memilih pendekatan yang dinilai paling mencerminkan objek penilaian

Bobot atas indikasi nilai yang dimaksud dari setiap pendekatan akan ditentukan berdasarkan pertimbangan dari tim penilai. Hasil dari perhitungan ketika menggunakan satu atau hasil atas rekonsiliasi lebih dari satu pendekatan penilaian akan dituangkan dalam simpulan nilai.

2.1.10. Pendekatan Perhitungan Penilaian

Penilaian atas satu unit properti yang terdiri dari tanah dan bangunan dilakukan dengan menggunakan pendekatan biaya dan pendekatan pasar. Pendekatan Penilaian tergantung dari objek penilaian dan aspek lainnya, jika properti yang dinilai itu properti residensial, maka menggunakan pendekatan biaya. Berikut adalah penjabaran dari langkah-langkah untuk menentukan indikasi nilai properti:

1. Menghitung Nilai Tanah

Perhitungan nilai tanah dilakukan dengan cara menganalisis dan melakukan penyesuaian harga data pembanding terhadap objek penilaian. Penyesuaian harga dilakukan karena adanya perbedaan antara variabel pembanding yang dimiliki properti pembanding dengan yang dimiliki properti objek penilaian. Metode yang digunakan untuk menghitung nilai tanah di KPKNL yaitu Pendekatan Data Pasar.

Langkah-langkah perhitungan nilai tanah menggunakan metode perbandingan jual beli harga pasar:

1) Menilai tanah dari properti tersebut seolah-olah tanpa adanya bangunan/atribut yang melekat diatasnya.
2) Mengumpulkan minimal 2 (dua) objek pembanding yang sejenis dan sebanding dengan objek penilaian menggunakan data pasar yang terkini.
3) Melakukan penyesuaian atas data pembanding terhadap objek penilaian.
4) Mengestimasi nilai tanah objek penilaian.

2. Menghitung Nilai Bangunan

Perhitungan nilai bangunan di tempat terkait menggunakan pendekatan biaya. Nilai objek penilaian diperoleh dari penaksiran *cost reproduction/ replacement new*, dikurangi dengan perkiraan penyusutan. Langkah-langkah perhitungan nilai bangunan menggunakan metode biaya yaitu dengan membuat estimasi biaya langsung dan tak langsung pada tanggal penilaian.

Melakukan estimasi biaya langsung menggunakan biaya pengganti baru (new replacement cost) dengan teknik survei kuantitas. Penilai menghitung seluruh bahan dan tenaga kerja yang digunakan dalam konstruksi. Penilai menggunakan Kertas Kerja Penilaian Bangunan (KKP Bangunan) dalam mengestimasi biaya langsung. Terdapat 15 jenis uraian pekerjaan dalam KKP Bangunan. Penilai mengisi estimasi satuan pekerjaan di tiap jenis uraian pekerjaaan. Harga satuan yang digunakan dalam teknik ini meliputi biaya bahan dan biaya upah. Biaya penggantian baru merupakan hasil penjumlahan dari biaya satuan pekerjaan ditambah faktor keuntungan dan pajak.

Selain untuk menghitung biaya langsung, penilai juga mengestimasi besarnya penyusutan bangunan dengan teknik umur ekonomis. Perhitungan dilakukan dengan menggunakan KKP Bangunan. Penilai memasukkan data pada KKP Bangunan berupa data jenis penggunaan bangunan, tahun penilaian, tahun dibangun, tahun renovasi dan kondisi bangunan.

Tabel 1. Data Isian Kertas Kerja Penilaian Bangunan

Nama WP	**:**	**x x x x**
NPWP	**:**	**123.4.567.8.910.000**
PENILAI	**:**	**y y y y**
NIP	**:**	**28200501**
JPB	**:**	**Perumahan**

Tahun Pajak (Penilaian)	**:**	**2022**
Tahun Dibangun	**:**	**2008**
Tahun renovasi	**:**	**0**
Kondisi	**:**	**Sedang**

(Sumber: diolah dari Kertas Kerja Penilaian Bangunan (2020))

Nilai persentase penyusutan diperoleh dari daftar tabel penyusutan yang telah disusun di dalam KKP Bangunan berdasarkan data yang telah dimasukan. Setelah mengestimasi nilai penyusutan, langkah selanjutnya adalah mengestimasi nilai bangunan dengan cara mengurangkan total biaya penggantian baru termasuk pajak, dengan nilai penyusutan.

3. Menghitung Nilai Properti

Perhitungan nilai properti berupa tanah beserta bangunan diatasnya dilakukan dengan cara menambahkan nilai tanah dengan nilai bangunan setelah dikurangi dengan penyusutan.

2.2. Kajian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Yusuf (2022) menemukan bahwa penilaian bahan bangunan adalah salah satu cara terbaik untuk mengoptimalkan properti pemerintah. Suatu tindakan untuk mengurangi potensi kerugian dengan menggunakan bahan pembongkaran di bawah nilai pasar. Artikel ini berisi tentang valensi bahan pembongkaran di kantor tim evaluasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Tangerang I yang berlokasi di Gedung pendidikan permanen di Madrasah Tsanawiyah Negeri (MTsN) 4 Tangerang. Kajian dilakukan untuk memahami proses pembongkaran material Bangunan, untuk mengetahui penyesuaian teknis material pembongkaran tanah dan bangunan tahun 2018 oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Umum dan untuk mengetahui metode teknis harga jual material pembongkaran tanah dan bangunan. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data meliputi penelitian kepustakaan dan metode wawancara. Hasil penelitian menunjukkan bahwa proses penerapan bahan pembongkaran di Evaluasi material pembongkaran tanah bangunan dilakukan oleh tim evaluasi Tangerang Group dengan cara yang telah ditentukan dalam Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 356 Tahun 2018. Pelaksanaan penilaian material bongkaran bangunan yang dilakukan tim penilai Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Tangerang I telah sesuai dengan Keputusan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Nomor 356 tahun 2018. Untuk memperkirakan harga jual setiap barang pembongkaran menggunakan penyajian informasi pasar dengan mengumpulkan informasi yang diperlukan terkait dengan perbandingan dan evaluasi.

Sebuah studi oleh Lengkei dkk (2022) menemukan bahwa semua barang milik pemerintah adalah barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) atau dari perolehan lain yang sah. Penelitian ini menjadikan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara (KPKNL) Manado sebagai tempat penelitian. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengkaji proses evaluasi evaluasi properti pemerintah atas tanah dan bangunan dari pertanyaan evaluasi kepada Pelayanan Kekayaan dan Lelang (KPKNL) Manado dengan Peraturan Menteri Nomor 111/PMK. 06/2017. Jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif dan metode analisis yang digunakan adalah deskriptif. Metode pengumpulan data menggunakan wawancara dan materi. Hasil penelitian yang dilakukan menunjukan bahwa proses perhitungan nilai sewa Barang Milik Negara di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado dalam keseluruhan masih belum optimal, tetapi sudah sesuai.

Penelitian sebelumnya dilakukan oleh Febriyanti (2019), tentang tata cara penilaian barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan yang akan digunakan atau dialihkan di Kantor Pelayanan Barang Milik dan Lelang Surakarta (KPKNL). Dalam konteks penggunaan atau pengalihan adalah tentang bagaimana pelaksanaan yang dilakukan oleh pemerintah (Kementerian Keuangan) menggunakan Peraturan Direktur Jenderal No. 145/KN 2013 tentang Standar Prosedur Operasi Seksi Pelayanan Penilaian KPKNL sebagai pedoman dalam menilai barang milik negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jenis penelitian yang dilakukan adalah deskriptif kualitatif, yaitu mendeskripsikan secara rinci data yang ada berkaitan dengan kondisi yang terjadi di Kantor Pelayanan Barang Milik dan Lelang Surakarta (KPKNL) terhadap penilaian, penetapan dan analisis barang milik negara berupa tanah dan bangunan, teknik pengumpulan data diperoleh melalui wawancara, observasi, dan kajian dokumen serta arsip. Berdasarkan pengamatan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta tentang Tata Cara Penilaian Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka pemanfaatan atau pengalihan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta memperoleh aplikasi dari manajer properti dan pengguna. Dari pengamatan tersebut dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan

prosedur penilaian barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggunaan atau pengalihan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta meningkat menurut prosedur hukum yang berlaku.

Lestari Betty (2020) melakukan penelitian terhadap penggunaan aplikasi penunjang prosedur dalam penilaian BMN yaitu Sistem Informasi Penilaian pada KPKNL Surakarta. Sistem Informasi Penilaian ini digunakan dalam input permohonan penilaian hingga basis data pada laporan hasil penilaian yang diberikan kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN). Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan memberikan deskripsi secara rinci mengenai keadaan yang sebenarnya terjadi pada saat dilapangan. Hasil pembahasan pada penelitian ini membuktikan bahwa Sistem Informasi Penilaian Barang Milik Negara (BMN) berupa Tanah dan/ atau Bangunan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta telah terlaksana dengan baik dengan bukti yang diantaranya adalah pemenuhan prosedur dalam input data permohonan penilaian.

Melisa Maruf dkk (2018) melakukan penelitian terhadap proses atas prosedur penilaian aset tetap pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang Manado. Penelitian ini membahas tentang perbedaan penyesuaian luas tanah yang timbul pada kertas kerja penilaian aset tetap. Tujuan dari adanya penelitian ini guna mempermudah untuk tim penilaian dalam melakukan pemeriksaan BMN ketika melakukan survei objek penilaian. Metode yang digunakan dalam penelitian ini berupa deskriptif data dengan memaparkan kondisi dan keadaan yang ada pada seksi penilaian KPKNL Manado. Hasil dari pembahasan ini bahwa KPKNL dalam melakukan prosedur penilaian aset tetap telah dilakukan sesuai prosedur yang seharusnya, namun dalam penilaian aset tetap, tim penilai dapat menggunakan analisis permohonan nilai dan verifikasi agar dapat dilakukanya penilaian aset tetap dengan cara survei.

Berdasarkan kelima uraian terdahulu diatas, terdapat perbedaan penelitian yang dilakukan oleh peneliti. Selain waktu dan tempat penelitian, perbedaan terletak pada sumber prosedur yang digunakan. Penulis menggunakan sumber prosedur yang terbaru, selain itu perbedaan juga terletak pada tujuan dan metode yang digunakan oleh para peneliti.

BAB III
METODE PENELITIAN

3.1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian studi kasus dan bersifat deskriptif. Pemilihan metode kualitatif dilakukan karena analisisnya tidak bisa dituangkan dalam bentuk angka dan peneliti lebih mendeskripsikan segala fenomena yang ada di lingkungan kerja secara jelas. Penelitian kualitatif merupakan metode yang memfokuskan pada keterlibatan interpretasi peneliti, dan pendekatan ilmiah pada masalah. Hal yang dimaksudkan dengan pendekatan ilmiah disini adalah mempelajari secara langsung atas proses mengenai sistem perhitungan penilaian. Jenis penelitian ini dipilih oleh penulis bertujuan untuk mendapatkan data yang mendalam tentang prosedur atas penilaian properti dengan kesesuaian pelaksanaan di lapangan. Penelitian ini dilakukan secara bertahap guna memperoleh data secara lengkap. Data yang telah didapat dari proses wawancara dan dokumentasi akan disajikan dengan bentuk deskripsi dengan menggunakan kata-kata yang mudah dipahami. Menggunakan metode penelitian ini, penulis akan mendapatkan gambaran atau deskripsi secara objektif penerapan sistem perhitungan penilaian tanah dan/atau bangunan di KPKNL Surakarta dan kendala yang dialami yang berhubungan dengan adanya ketidaksesuaian proses dengan prosedur yang telah ditetapkan.

3.2. Sumber dan Data Penelitian

Dalam penelitian penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objek penelitian dan responden, individu dan kelompok (Sugiyono, 2016). Data primer dalam penelitian ini dikumpulkan melalui instrumen berupa wawancara dengan tim penilai KPKNL Surakarta. Data sekunder merupakan data yang tidak diambil secara langsung dari subjek penelitian, melainkan diambil dari literatur yang sudah dikumpulkan dan disajikan sebagai acuan untuk pembahasan dalam penelitian ini (Sugiyono, 2018). Adapun data sekunder yang digunakan antara lain yaitu: PMK No. 173 Tahun 2020, Perdirjen Nomor 2/KN/2021, dan dokumen hasil laporan penilaian.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah wawancara, observasi, dan dokumentasi dengan penjelasan sebagai berikut:

1. Wawancara

Merupakan kegiatan untuk memperoleh informasi dengan memberikan kerangka dan garis besar pokok-pokok yang akan dinyatakan dalam proses wawancara (Lexy J. Moleong, 2002:136). Teknik ini dilaksanakan secara mendalam dengan mempersiapkan garis besar pertanyaan yang akan diajukan kepada responden untuk memperoleh informasi yang jelas dan mendalam tentang berbagai aspek yang sesuai dengan penelitian ini.

Melalui wawancara inilah peneliti menggali data, informasi, dan kerangka keterangan dari subyek penelitian. Wawancara yang mendalam dilakukan untuk memperoleh pengetahuan tentang sistem perhitungan penilaian properti yang dipahami individu dan bermaksud melakukan eksplorasi terhadap isu tersebut, dimana wawancara ini dilakukan karena data yang akan didapatkan tidak dapat dilakukan melalui pendekatan lain.

2. Observasi

Teknik observasi digunakan dalam penelitian untuk memperoleh data secara mendalam dari berbagai sumber data seperti tempat, peristiwa, benda, dan vidio. Teknik ini terbagi menjadi dua jenis yaitu observasi langsung dan tidak langsung (Sutopo, 2002).

Pada penelitian ini penulis melakukan pengamatan dengan jenis observasi langsung, artinya penulis tidak hanya mengamati proses Penilaian Properti berupa Tanah dan/atau Bangunan saja, melainkan turut terlibat dalam proses Penilaian Properti berupa Tanah dan/atau Bangunan melalui kegiatan survei penilaian serta input Laporan Penilaian di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta.

3. Dokumentasi

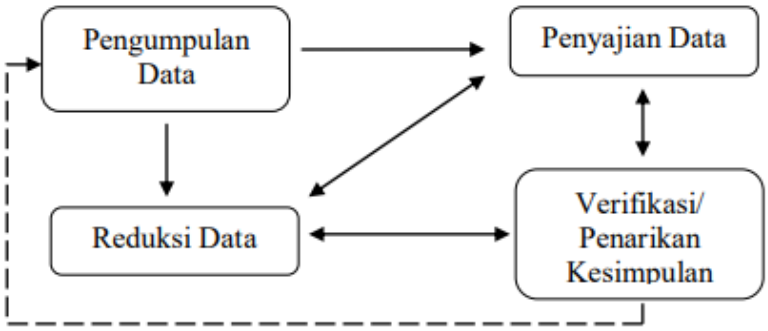
Dokumentasi menurut Sugiyono (2016: 329) adalah suatu cara yang digunakan untuk memperoleh data dan informasi dalam bentuk buku, arsip, dokumen, tulisan angka dan gambar yang berupa laporan serta keterangan yang dapat mendukung penelitian. Dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data kemudian ditelaah.

Adapun kajian dokumen yang digunakan oleh peneliti berasal dari arsip dan dokumen. Dokumen dapat diperoleh melalui hasil observasi yaitu aturan hukum formal berupa tahap perhitungan yang berlaku tentang Penilaian Properti.

3.4. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini data yang terkumpul sebagian besar adalah menggunakan teknik analisis data kualitatif yang dimaksudkan untuk memperoleh gambaran khusus yang bersifat menyeluruh tentang apa saja yang tercakup dalam permasalahan yang dilakukan di lapangan pada waktu pengumpulan data. Sedangkan teknik analisis data yang dianggap lebih relevan adalah dengan menggunakan model analisis interaktif yaitu model analisis yang memerlukan tiga komponen berupa reduksi data, sajian data, serta penarikan kesimpulan/verifikasi dengan menggunakan proses siklus (HB Sutopo, 2000:91).

Gambar 1. Teknis Analisis Data



Sumber: Miles, Huberman dan Saldana (2014)

Tahapan model analisis interaktif Miles dan Saldana (2014) melalui empat tahap, yakni pengumpulan data, reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan:

1. Reduksi data (data reduction)

   Reduksi data merupakan proses seleksi, penyederhanaan, dan abstraksi. Cara mereduksi data adalah dengan melakukan seleksi, membuat ringkasan atau uraian singkat, menggolong-golongkan ke pola-pola dengan membuat transkrip, penelitian untuk mempertegas, memperpendek, membuat fokus, membuat bagian yang tidak penting dan mengatur agar dapat ditarik kesimpulan. Hal itu dilakukan agar peneliti dapat mengorganisasi dan mensistemasi data secara lengkap dan mendetail

sehingga data dapat memunculkan gambaran tentang topik yang dipelajari (Poerwandari, 2001).

2. Penyajian data (data display)

Penyajian data adalah rangkaian informasi yang berbentuk narasi lengkap yang memungkinkan peneliti untuk melakukan penyimpulan. Data yang disajikan dalam bentuk kalimat naratif dapat meliputi berbagai jenis gambar, matriks dan skema jaringan kerja, serta tabel sebagai kelompok data pendukung narasi.

3. Penarikan kesimpulan (conclusion)

Penarikan kesimpulan adalah usaha untuk mencari atau memahami makna, keteraturan pola-pola penjelasan, alur sebab akibat atau proporsi. Kesimpulan yang ditarik segera diverifikasi dengan cara melihat dan mempertanyakan kembali sambil melihat catatan lapangan agar memperoleh pemahaman yang lebih tepat. Selain itu juga dapat dilakukan dengan mendiskusikan. Hal tersebut dilakukan agar data yang diperoleh dan penafsiran terhadap data tersebut memiliki validitas sehingga kesimpulan yang ditarik menjadi kokoh.

Adapun proses analisis data dalam penelitian ini yakni sebagai berikut:

1) Mengumpulkan data dari proses wawancara secara langsung dengan Seksi Penilaian guna mengetahui Standar Operasional Prosedur penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan sebagai data primer.
2) Mengumpulkan informasi melalui kajian dokumen dan arsip atau catatan yang berkaitan dengan tahapan perhitungan penilaian, hingga luaran penilaian dalam bentuk dokumentasi maupun informasi sebagai data sekunder.
3) Melakukan pencatatan proses penilaian properti yang berasal dari hasil wawancara serta kajian dokumen.
4) Melakukan reduksi data atau memilah data proses penilaian properti yang akan disajikan dalam ringkasan yang mudah dipahami.
5) Mendeskripsikan proses penilaian properti yang dijalankan seksi penilaian di KPKNL Surakarta
6) Merumuskan pembahasan proses penilaian properti di KPKNL Surakarta
7) Melakukan identifikasi proses penilaian yang dijalankan oleh KPKNL Surakarta dengan PMK No. 173 Tahun 2020

8) Melakukan analisis hambatan pada proses perhitungan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta
9) Melakukan penyimpulan dan merumuskan saran yang dapat digunakan sebagai masukan yang berguna bagi KPKNL Surakarta.

BAB IV
HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Profil KPKNL Surakarta

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta merupakan instansi vertikal dimana instansi kantor wilayah ini bertanggung jawab langsung kepada Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta. KPKNL Surakarta merupakan instansi vertikal di bawah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) dimana termasuk kantor wilayah yang bertanggung jawab langsung kepada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang bernaung di bawah Kementerian Keuangan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. KPKNL Surakarta sendiri berdiri sejak 2001, yang berlokasi di Jalan Ki Mangunsarkoro nomor 141 Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta. Lingkup kerja KPKNL Surakarta meliputi 1 (satu) kota dan 6 (enam) kabupaten yaitu Kota Surakarta, Kabupaten Klaten, Kabupaten Boyolali, Kabupaten Sukoharjo, Kabupaten Sragen, Kabupaten Karanganyar dan Kabupaten Wonogiri.

Gambar 2. Gedung KPKNL Surakarta



(Sumber: Dokumentasi Pribadi)

Sejarah berdirinya KPKNL Surakarta dimulai dengan dibukanya Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara Yogyakarta (KP3N Yogyakarta) sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 940/KMK.01/1991 tanggal 12 September 1991. KP3N

Yogyakarta merupakan unit organisasi vertikal setingkat eselon III di Lingkungan Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Departemen Keuangan RI yang bertanggung jawab kepada Kepala Kantor Wilayah V BUPLN Semarang. Selain KP3N Yogyakarta, terdapat unit organisasi vertikal setingkat eselon III di bawah Kantor Wilayah V BUPLN Semarang yakni Kantor Lelang Negara (KLN) Yogyakarta. Dengan adanya Reformasi Birokrasi di lingkungan Kementerian Keuangan pada tahun 2006, maka pada tahun 2007 KP2LN Surakarta berubah nama menjadi KPKNL Surakarta.

Unit kerja Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta, yaitu: Sekretariat, Direktorat Barang Milik Negara I, Direktorat Barang Milik Negara II, Direktorat Kekayaan Negara Lain-lain, Direktorat Penilaian Kekayaan Negara, Direktorat Lelang, dan Direktorat Hukum dan Informasi.

4.1.1. Visi dan Misi KPKNL Surakarta

KPKNL Surakarta mendukung Visi dan Misi yang diusung oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN).

Visi KPKNL Surakarta: “Menjadi pengelola kekayaan negara yang profesional dan akuntabel untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.

Misi KPKNL Surakarta:

1. Mewujudkan optimalisasi penerimaan, efisiensi pengeluaran, dan efektivitas pengelolaan kekayaan negara.
2. Mengamankan kekayaan negara secara fisik, administrasi, dan hukum.
3. Meningkatkan tata kelola dan nilai tambah pengelolaan investasi pemerintah.
4. Mewujudkan nilai kekayaan negara yang wajar dan dapat dijadikan acuan dalam berbagai keperluan.
5. Melaksanakan pengurusan piutang negara yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel.
6. Mewujudkan lelang yang efisien, transparan, akuntabel, adil, dan kompetitif sebagai instrumen jual beli yang mampu mengakomodasi kepentingan masyarakat.

4.1.2. Tugas dan Fungsi KPKNL Surakarta

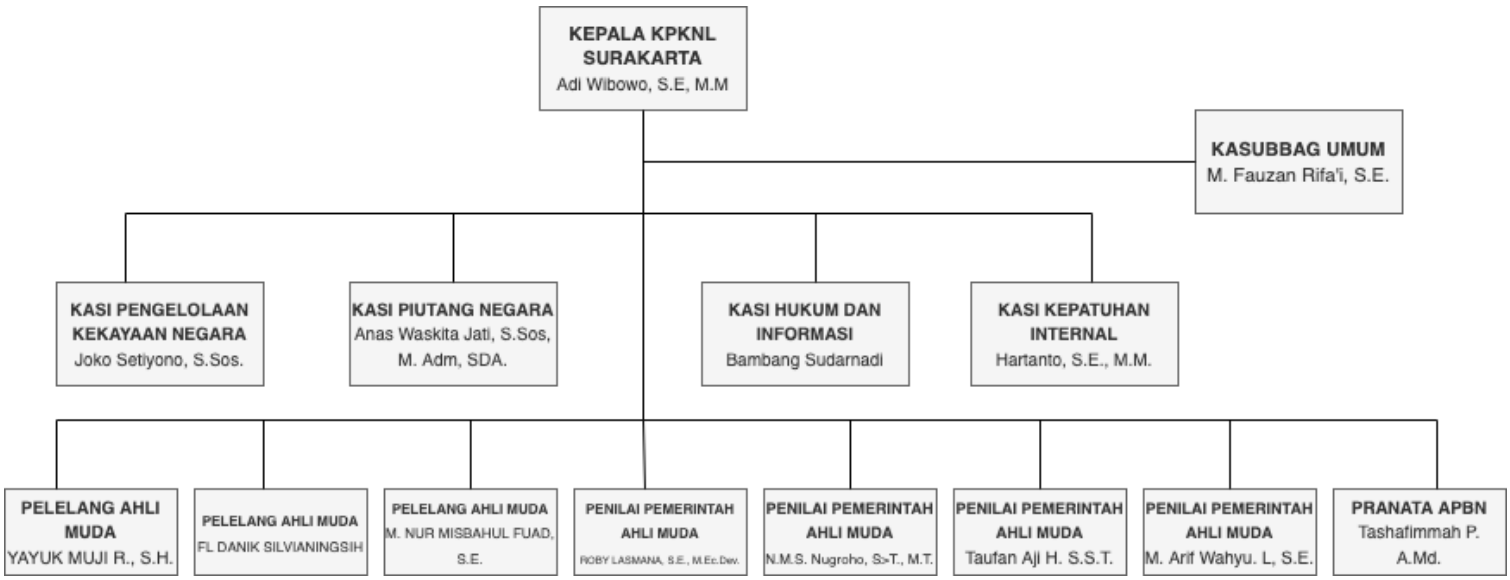
KPKNL Surakarta memiliki tugas untuk melaksanakan Pelayanan di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara, dan lelang. Sedangkan Fungsi dari KPKNL Surakarta antara lain:

1. Inventarisasi, pengadministrasian, pendayagunaan, pengamanan kekayaan negara;
2. Registrasi, verifikasi dan analisa pertimbangan permohonan pengalihan serta penghapusan kekayaan negara;
3. Registrasi penerimaan berkas, penetapan, penagihan, pengelola barang jaminan, eksekusi, pemeriksaan harta kekayaan milik penanggung hutang/penjamin hutang;
4. Penyiapan bahan pertimbangan atas permohonan keringanan jangka waktu dan/atau jumlah hutang, usul pencegahan dan penyanderaan penanggung hutang dan/atau penjamin hutang serta penyiapan data usul penghapusan piutang negara;
5. Pelaksanaan pelayanan penilaian;
6. Pelaksanaan pelayanan lelang;
7. Penyajian informasi di Seksi kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang;
8. Pelaksanaan penetapan dan penagihan piutang negara serta pemeriksaan kemampuan penanggung hutang atau penjamin hutang dan eksekusi barang jaminan;
9. Pelaksanaan pemeriksaan barang jaminan milik penanggung hutang atau penjamin hutang serta harta kekayaan lain
10. Pelaksanaan bimbingan kepada Pejabat Lelang;
11. Inventarisasi, pengamanan, dan pendayagunaan barang jaminan;
12. Pelaksanaan pemberian pertimbangan dan bantuan hukum pengurusan piutang negara dan lelang;
13. Verifikasi dan pembukuan penerimaan pembayaran piutang negara dan hasil lelang;
14. Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta.

4.1.3. Struktur KPKNL Surakarta

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 154/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, KPKNL Surakarta dipimpin oleh Adi Wibowo yang menjabat sebagai kepala kantor. Kepala KPKNL dibantu oleh satu orang kepala subbagian umum, empat kepala seksi, empat jabatan fungsional penilaian, dan satu jabatan fungsional Pranata Keuangan APBN dalam melaksanakan tugasnya.

Gambar 3. Struktur Organisasi KPKNL Surakarta



(Sumber: https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-surakarta)

4.2. Aktivitas Magang

Berdasarkan penjelasan yang telah disampaikan oleh PIC (*person in charge)* dari pihak KPKNL Surakarta yaitu Bapak Eriawan, yang mengatakan bahwa penulis akan ditempatkan pada Seksi Pelayanan Penilaian. Penempatan ini sesuai dengan fokus penelitian yang dilakukan oleh penulis mengenai Analisis Sistem Perhitungan Penilaian Properti. Adapun pelaksana pada kegiatan magang sebagai berikut:

Nama	:	Zhafarina Marwanta
NIM	:	19312022
Program Studi	:	S1 Akuntansi
Fakultas	:	Bisnis dan Ekonomika Universitas Islam Indonesia
Semester	:	VII (tujuh)
Rencana Pelaksanaan	:	7 September – 7 Desember 2022 (3 bulan)
Penempatan Magang	:	Seksi Pelayanan Penilaian

Pelaksanaan kegiatan magang dimulai pada tanggal 7 September 2022 sampai dengan pada tanggal 7 Desember 2022. Penulis masuk ke seksi penilaian mulai tanggal 19 September 2022. Sebelum masuk ke seksi penilaian, penulis melakukan pengenalan lebih dalam terkait profil instansi, mencari topik untuk laporan akhir magang, dan membantu

dalam penginputan risalah lelang kedalam sistem lelang. Magang dilaksanakan 5 hari kerja, yaitu dari Senin sampai dengan Jum'at dengan jam kerja mulai pukul 08.00 sampai dengan 16.30 WIB. Aturan berpakaian yang digunakan oleh penulis mengikuti aturan yang sama dengan pegawai di KPKNL Surakarta, dengan rincian, Senin menggunakan kemeja putih polos dengan bawahan gelap, Selasa dan Jum'at menggunakan batik, Rabu menggunakan kemeja biru terang dengan bawahan gelap, dan Kamis menggunakan kemeja bebas. Pada saat pembekalan magang oleh PIC (*person in charge*) magang yang ada pada instansi juga dijelaskan terkait teknis pelaksanaan magang, budaya organisasi, hingga gambaran, dan rincian tugas yang ada pada seksi penilaian.

Pada dua minggu pertama melaksanakan kegiatan magang, penulis melakukan beberapa tugas yaitu, pengerjaan diklat gratifikasi, pembuatan risalah lelang, dan penginputan kertas kerja usul musnah. Memasuki minggu ketiga, penulis mulai masuk ke seksi penilaian, penulis mendapatkan kesempatan untuk melakukan beberapa tugas yang ada pada seksi penilaian, seperti penginputan laporan penilaian dan penentuan titik koordinat aset. Selain itu, penulis juga mengikuti kegiatan dinas penilaian aset tower yang ada di tawangmangu, dan tanah yang dimanfaatkan oleh RRI Surakarta dimana terletak di Cawas, Klaten. Kegiatan penilaian ini bertujuan untuk menetapkan nilai wajar/nilai pasar suatu objek dengan mengestimasikan nilai dari suatu properti pada waktu yang telah ditetapkan untuk dipindahtangankan secara sementara (sewa) atau permanen. Nilai wajar ataupun nilai pasar yang dihitung oleh penilai menggunakan berbagai pendekatan penilaian seperti pendekatan data pasar, pendekatan biaya, pendekatan pendapatan, ataupun menggunakan gabungan dari berbagai macam pendekatan. Ketika tim penilai melakukan pencarian data pada tanah RRI yang digunakan untuk analisis, tim penilai menggunakan pendekatan pasar dengan metode perbandingan data pasar. Hal ini dikarenakan objek tanah akan digunakan sebagai sewa tanah untuk ruang usaha. Dalam perhitungan sewa tanah, tim penilai juga menghitung *discounted cash flownya* apabila terdapat kenaikan sewa pasar pada obyek yang dinilaianya.

Memasuki minggu selanjutnya, penulis melakukan kegiatan analisis tanah di berbagai kecamatan di Surakarta yang selanjutnya mengikuti rapat penilai se- Jawa Tengah untuk menentukan tanah di Surakarta sebagai hadiah negara ke presiden guna purna tugasnya pada tahun 2024. Pada hari selanjutnya, penulis mengikuti tim penilai melakukan *peer review* pada penilaian tanah RRI dan penempatan sewa mesin atm. *Peer review* ini berguna untuk mendiskusikan nilai hasil laporan penilai yang berisi dua objek pembanding

dan objek penilai dengan seluruh pegawai penilai. Hal ini bertujuan untuk meminta pendapat dari pegawai penilai mengenai kesesuaian nilai objek yang telah dihitung. Pada *peer review* juga mengerjakan penyesuaian transaksional dan non-transaksional objek bersama. *Peer review* dilakukan secara dua tahap, pertama dengan sesama pegawai penilaian untuk mengoreksi dan memenuhi kertas kerja penilaian. Pada tahap ini, tim penilai yang terdiri dari maksimal tiga pegawai penilai akan memaparkan hasil kerja perhitungannya, sedangkan tim yang bukan termasuk tim penilai akan menjadi penelaah. Kedua dilakukan bersama klien yang melakukan permohonan kepada KPKNL Surakarta untuk memaparkan hasil kerja, dan nilai wajar objek. Penulis juga melakukan survei komponen penilaian bangunan, yang ini dilakukan setiap tahun untuk patokan penilaian pada bangunan. Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB) ini merupakan alat bantu tim penilai untuk menilai bangunan yang berisikan nilai perbedaan jenis struktur dan material bangunan guna menilai objek yang berupa bangunan.

Dalam pelaksanaan magang di seksi Penilaian selama setengah periode magang, penulis mempelajari sistem perhitungan penilaian pada tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh tim penilai dengan melihat dokumen-dokumen pendukungnya. Penulis juga turut aktif dalam melakukan kedisiplinan yang diterapkan oleh sistem kantor. Selama magang berlangsung, kesulitan yang dialami oleh penulis adalah kurang fokusnya penulis dalam melakukan tugas di seksi penilaian karena terkadang diminta membantu tugas oleh pegawai diluar seksi penilaian.

Berikut tabel ketercapaian selama magang di KPKNL Surakarta:

Fase	Waktu Pelaksanaan	Kegiatan
I	7 September 2022 – 9 September 2022	- Pengenalan lingkungan KPKNL Surakarta, mencakup budaya organisasi bekerja - Mempelajari profil instansi - Menerima pembekalan terkait tata cara berpakaian, jam kerja, dan penempatan magang
II	12 September 2022 – 16 September 2022	- Pendalaman materi dan bimbingan mengenai tugas awal pada bagian penilaian barang lelang - Mengerjakan diklat gratifikasi KPK - Menginput kertas kerja usul musnah

		- Membantu menghitung nominasi kenaikan pangkat dan membuat nota dinas KP KPKNL Surakarta
III	19 September 2022 – 23 September 2022	- Melanjutkan pengerjaan kertas kerja usul musnah - Mulai merumuskan topik guna penelitian laporan magang - Penginputan perhitungan laporan penilaian ke Sistem Informasi Penilaian (SIP) - Survei obyek penilaian ke tawangmangu untuk obyek tower sewaan - Menganalisis tanah colomadu
IV	26 September 2022 – 30 September 2022	- Mulai melakukan penelitian dengan meminta dokumen pendukung kepada instansi - Mengikuti rapat penilaian se-Jawa Tengah dalam menentukan tanah hadiah purna presiden - Mencari tanah kosong beberapa daerah Surakarta (Banjarsari, Serengan, dan Ps. Kliwon) - Survei obyek penilaian ke cawas untuk obyek tanah RRI
V	3 Oktober 2022 – 7 Oktober 2022	- Melakukan tugas magang secara mandiri - Melakukan *peer review* antar anggota tim untuk tanah RRI - Penginputan data pembanding penilaian ke Sistem Informasi Penilaian (SIP) - Menghitung tahun kenaikan jabatan pegawai
VI	10 Oktober 2022 – 14 Oktober 2022	- Melakukan *peer review* bersama klien terkait persewaan ruko atm - Menyusun proyeksi sewa properti - Melakukan geotagging penawaran tanah kosong Surakarta - Survei material penyusun penilaian bangunan
VII	17 Oktober 2022 – 21 Oktober 2022	- Mencari dan penginputan form survei material penyusun penilaian bangunan - Merekap analisis harga satuan macam pekerjaan - Melakukan geotagging sewa tanah kosong Surakarta - Menginput daftar komponen penilaian bangunan (DKPB)
VIII	24 Oktober 2022 –	- Membantu pengarsipan seksi Hukum dan Informasi - Menginput data penilaian ke Sistem Informasi Penilaian

	28 Oktober 2022	- Membantu dalam persiapan acara peringatan Hari Oeang 2022
IX	31 Oktober 2022 – 4 November 2022	- Membantu pelaksanaan peringatan Hari Oeang Kemenkeu 2022 - Survei lapangan objek penilaian pendopo dan ruang teater di ISI Surakarta - Mengikuti zoom *peer review* objek penilaian ISI Surakarta - Membantu seksi Umum dalam pengarsipan dokumen bendahara
X	7 November 2022 – 11 November 2022	- Membantu dalam koreksi perhitungan nilai wajar tanah - Membantu seksi Umum dalam pengarsipan dokumen bendahara dan lelang - Menginput data penilaian ke Sistem Informasi Penilaian
XII	14 November 2022 – 18 November 2022	- Menginput hasil laporan penilaian ke Sistem Informasi Penilaian - Membantu seksi Umum dalam pengarsipan dokumen bendahara - Mengikuti zoom *peer review* objek penilaian hasil rampasan lelang
XIII	21 November 2022 – 25 November 2022	- Mengikuti survei lapangan objek penilaian gedung pertemuan dan lahan parkir di Dinas Perhubungan Surakarta - Mengikuti survei lapangan berupa objek penilaian sewa tanah di Lapas Klaten - Mencari data pembanding objek penilaian sewa tanah Lapas Klaten - Membantu seksi Umum dalam pengarsipan berita umum lelang
XIV	28 November 2022 – 2 Desember 2022	- Membantu seksi Hukum dan Informasi dalam penginputan pihak perkara gugatan tanah dan/atau bangunan kedalam SIBANKUM - Menginput hasil laporan penilaian ke Sistem Informasi Penilaian

		- Membantu seksi Umum dalam pengarsipan berita umum lelang
XV	5 Desember 2022 – 7 Desember 2022	- Membantu seksi Umum dalam pengarsipan berita umum lelang - Menginput hasil laporan penilaian ke Sistem Informasi Penilaian - Mengikuti survei lapangan objek penilaian berupa tanah dan bangunan di Tawangmangu

Selama melaksanakan aktivitas magang, penulis memperoleh data - data mengenai sistem perhitungan penilaian, prosedur penilaian, dan penggunaan Sistem Informasi Penilaian. Data – data tersebut digunakan penulis untuk menyusun penelitian terkait dengan sistem perhitungan penilaian sebagai bentuk pemenuhan tugas akhir pada Prodi Akuntansi. Metode untuk pengumpulan data yang digunakan guna menyusun laporan akhir program magang ini adalah dengan cara wawancara langsung kepada bagian seksi penilaian dan seksi bagian umum,. Selaian menggunakan metode wawancara, penulis juga mempelajari metode analisis proses perhitungan penilaian, dan beberapa dokumen terkait dengan topik penelitian yang penulis ambil.

Berikut ini output yang penulis dapatkan selama magang di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta selama tiga bulan:

1. Kertas Kerja Analisis Perhitungan
2. Kertas Kerja Penjelasan Perhitungan
3. Contoh Surat Permohonan Penilaian
4. Ringkasan Nilai Penilaian
5. Data Penilaian Objek Pembanding
6. Kertas kerja perhitungan bangunan
7. Analisis data dan informasi objek penilaian
8. Kertas Kaji Ulang

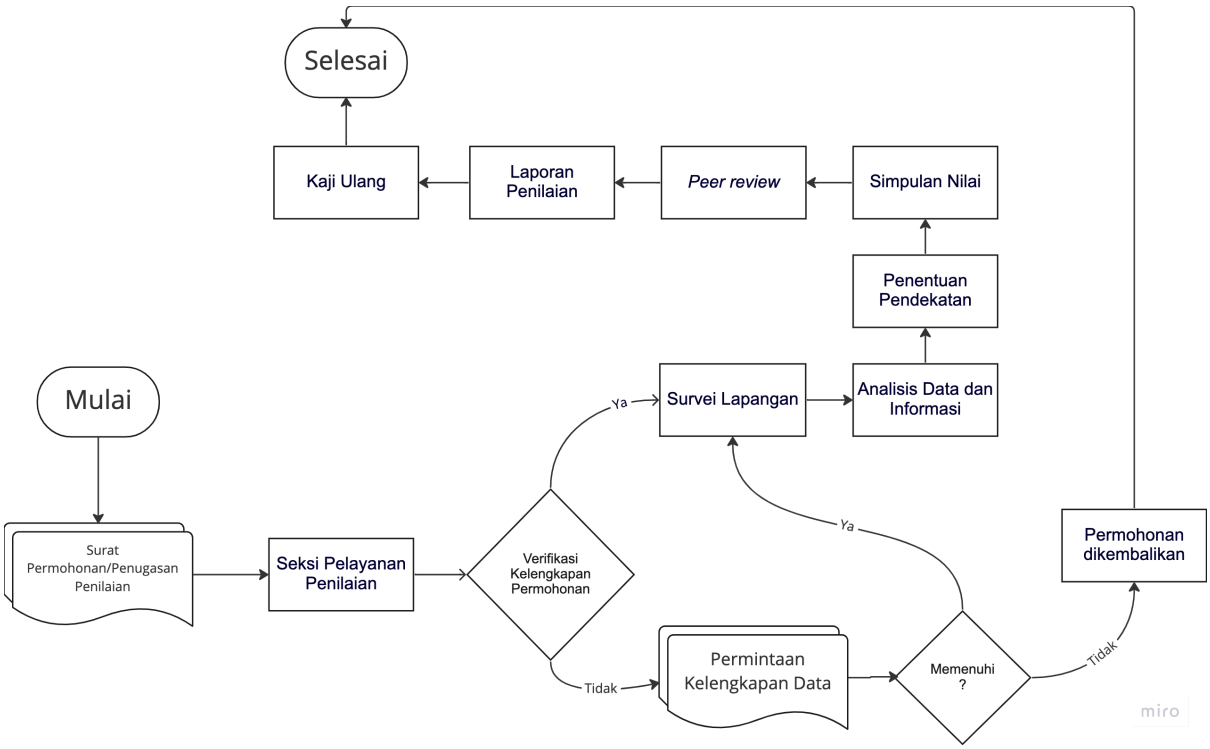
4.3. Hasil dan Pembahasan

4.3.1. Prosedur Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan Pada KPKNL Surakarta

Pada pelaksanaan sistem penilaian, pegawai KPKNL Surakarta harus menjalani seluruh prosedur penilaian agar kegiatan terlaksana secara terstruktur dalam

mendapatkan nilai wajar atas suatu objek. Alur proses penilaian menurut Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173 tahun 2020 adalah sebagai berikut:

Gambar 4. Prosedur Penilaian Properti



(sumber: diolah penulis dari KPKNL Surakarta)

Berdasarkan pengamatan dan wawancara yang telah dilakukan oleh penulis selama magang, prosedur penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan yang dilaksanakan oleh KPKNL Surakarta telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173 tahun 2020 Penilaian Oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mulai dari permohonan atau penugasan penilaian, pelaksanaan penilaian, dan kaji ulang laporan penilaian. Dengan rincian sebagai berikut:

4.3.1.1. Permohonan Penilaian

Pada prosedur penilaian pada objek properti secara garis besar telah sesuai dilaksanakan berdasarkan PMK No. 173 tahun 2020 dengan rincian sebagai berikut:

1. Penilaian suatu objek properti dilakukan berdasarkan permohonan, atau dalam hal yang diperlukan, penilaian dilaksanakan atas penugasan dari Menteri dan/atau direktur jenderal.

2. Permohonan atas penilaian diajukan tertulis oleh pemohon. Permohonan penilaian mencakup identitas objek properti yang dimohonkan; jenis nilai yang dimohonkan; data dan informasi yang terkait objek properti yang dimohonkan. Pada permohonan pada KPKNL Surakarta jenis nilai yang dimohonkan belum menggunakan acuan yang terbaru, pada permohonan jenis nilai diisikan dengan tujuan dari penilaian seperti sewa ataupun penjualan lelang.
3. Permohonan penilaian tertulis diajukan kepada direktur (kewenangan penilaian oleh pemerintah di kantor pusat), kepala kantor wilayah (kewenangan penilaian oleh penilai pemerintah di kantor wilayah), atau kepala kantor pelayanan (kewenangan penilaian oleh penilai pemerintah di kantor pelayanan).
4. Jika data dan informasi yang diajukan dalam permohonan penilaian belum lengkap, maka pihak penilai berhak mengeluarkan surat permintaan kelengkapan data dan informasi properti kepada pemohon. Pemohon akan diberikan waktu untuk melengkapi data dan informasi paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak surat permintaan diterbitkan. Apabila pemohon tidak memberikan kelengkapan dalam jangka waktu yang telah diberikan, berkas permohonan penilaian akan dikembalikan kepada pemohon secara tertulis.

4.3.1.2. Pelaksanaan Penilaian

Dalam melakukan pelaksanaan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan, KPKNL Surakarta akan melakukan sebagai rincian berikut:

1. Identifikasi atas permohonan atau penugasan penilaian dilakukan dengan menggunakan verifikasi atas kelengkapan serta kelayakan data dan informasi permohonan ataupun penugasan penilaian;
2. Setelah melakukan verifikasi permohonan ataupun penugasan penilaian, penilai pemerintah melakukan penentuan tujuan penilaian;
3. Pengumpulan data dan informasi selanjutnya dilakukan setelah tujuan penilaian dilakukan, pengumpulan data dilakukan dengan rincian sebagai berikut:
    a. Dalam tahap pengumpulan data dan informasi didahului dengan menghimpun data dan informasi awal yang berasal dari basis data. Pengumpulan data dan informasi tersebut dapat dilakukan oleh penilai melalui survei lapangan atau tanpa survei lapangan. Pengumpulan data

tanpa survei lapangan hanya dilakukan untuk objek selain tanah dengan menggunakan *desktop valuation* apabila lokasi objek penilaian properti tersebut tidak dapat dijangkau) dengan hanya menggunakan informasi yang diberikan oleh pemohon. Pengumpulan data dan informasi melalui survei lapangan dilakukan dengan mencocokkan data dan informasi awal dengan kondisi objek penilaian serta mengumpulkan data lain yang dibutuhkan.

b. Data dan informasi yang didapatkan ketika survei lapangan dituangkan dalam Berita Acara Survei Lapangan (BASL).

c. Apabila dalam pelaksanaan survei lapangan ditemukan fakta baru terkait objek penilaian, maka akan penilai akan meminta tambahan data dan informasi objek penilaian kepada pemohon untuk dituangkan dalam Berita Acara Tambahan Kebutuhan Data (BATKD).

4. Selanjutnya dilakukan analisis data dan informasi berdasarkan pengumpulan data dan informasi pada tahap sebelumnya. Data dan informasi yang dianalisis berupa data yang berasal baik dari berkas permohonan ataupun penugasan, basis data, maupun pengumpulan data dan informasi. Data dan informasi yang telah didapatkan digunakan sebagai dasar untuk melakukan analisis. Pada objek penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan menggunakan analisis penggunaan tertinggi dan terbaik serta analisis pasar.
5. Penentuan pendekatan penilaian yang terdiri dari pendekatan pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan pendapatan dilakukan berdasarkan tahapan sebelumnya yaitu analisis data dan informasi. Penilai pemerintah dapat menentukan pendekatan penilaian yang dianggap paling mencerminkan nilai objek properti yang akan dinilai. Pada KPKNL Surakarta, objek berupa tanah biasa menggunakan pendekatan pasar karena terdapat pembanding jual-beli yang mengindikasikan nilai objek tanah tersebut. Apabila pada objek bangunan, penilaian menggunakan pendekatan biaya dikarenakan pada bangunan dapat diidentifikasi nilai pembentuk bangunan serta keusangan yang dapat mengurangi nilai wajar pada objek bangunan. Sedangkan pada penilaian objek tanah dan bangunan menggunakan dua pendekatan diatas dengan hasil dari kedua pendekatan tersebut selanjutnya direkonsiliasikan.
6. Setelah objek penilaian dihitung nilainya menggunakan pendekatan yang telah dipilih, selanjutnya hasil perhitungan penilaian dituangkan dalam bentuk simpulan nilai. Simpulan nilai dan juga perhitungan penilaian dicantumkan

dalam bentuk satuan mata uang Rupiah. Apabila pada hasil perhitungan hasil tidak bulat, maka pada simpulan nilai dibulatkan dalam ribuan terdekat.

7. Selanjutnya hasil dari langkah penilaian sebelumnya dituangkan dalam Laporan Penilaian. Pada laporan penilaian yang ada pada KPKNL Surakarta telah memuat:
    a. Pernyataan penilai pemerintah
    b. Asumsi dan syarat pembatas
    c. Uraian objek penilaian
    d. Tujuan penilaian
    e. Tanggal survei lapangan, tanggal surat keterangan, atau tanggal BAPD
    f. Tanggal penilaian
    g. Hasil analisis data dan informasi
    h. Pendekatan penilaian
    i. Simpulan nilai

    Pada tahapan ini, tim penilai juga akan melakukan kendali mutu atas Laporan Penilaian dengan menelaah atas konsep Laporan Penilaian yang telah disusun melalui kegiatan *peer review* (pemaparan). Dalam pemaparan, penilai pemerintah KPKNL Surakarta saling memberikan pendapat dan masukan atas Laporan Penilaian yang telah disusun. Kegiatan ini dilakukan secara *zoom* agar tim penilai dapat hadir semua dikarenakan terkadang pada hari dilakukan kaji ulang laporan terdapat tim penilai yang sedang *work from home.* Jumlah pegawai fungsional penilai ada empat, sedangkan tim penilai berjumlah maksimal tiga, maka ketika kegiatan *peer review* ini dilaksanakan, pegawai yang bukan termasuk tim penilai dari suatu objek akan dijadikan penelaah. Penelaah ini berfungsi untuk memberikan pendapat objektif terkait objek properti yang sedang dibahas.

4.3.1.3. Kaji Ulang Laporan Penilaian

Kaji ulang pada laporan penilaian properti yang dilakukan oleh KPKNL Surakarta bertujuan untuk meningkatkan kualitas laporan penilaian yang telah disusun oleh Penilai pemerintah. Dalam kaji ulang laporan penilaian dilakukan atas administrasi Laporan Penilaian, prosedur dan penerapan metode penilaian. pada prosedur dan penerapan metode penilaian, kaji ulang dapat dilihat dari pemenuhan prosedur

penilaian, ketepatan penggunaan asumsi, ketepatan pernyataan, penggunaan pendekatan penilaian, konsistensi penyesuaian dan/atau pembobotan, kebenaran perhitungan, dan konsistensi Analisa dan simpulan yang dibuat.

Laporan penilaian yang telah dibuat oleh penilai pemerintah dari KPKNL Surakarta dikaji ulang oleh penilai pemerintah dari kantor pusat wilayah Jawa Tengah. Penilai pemerintah yang melakukan kaji ulang memberikan pendapat kesesuaian atas Laporan Penilaian dalam bentuk kertas kerja kaji ulang Laporan Penilaian. hasil dari kaji ulang akan digunakan sebagai bahan dari pembinaan penilai pemerintah itu sendiri.

4.3.2. Sistem Perhitungan Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan pada KPKNL Surakarta

Perhitungan penilaian pada properti ditegaskan dengan Perdirjen Kekayaan Negara Nomor 3/KN/2021 tentang Petunjuk Teknis Penilaian Properti. Proses pelaksanaan perhitungan penilaian pada objek tanah dan/atau bangunan yang dilaksanakan oleh KPKNL Surakarta dengan rincian berikut:

4.3.2.1. Perhitungan Objek Penilaian Berupa Tanah

Perhitungan penilaian pada objek berupa tanah yang dilakukan oleh KPKNL Surakarta biasa menggunakan pendekatan pasar dikarenakan objek tanah pada lingkup Solo Raya banyak ditemui transaksi jual-beli/sewa tanah. Hal ini sesuai dengan kriteria digunakanya pendekatan pasar yang mana mengharuskan tim penilai melakukan survei lapangan dengan mencari objek pembanding yang sejenis untuk dilakukanya perhitungan nilai wajar pada objek penilaian berupa tanah. Pada prakteknya, sulit ditemukan objek pembanding yang sama persis dengan objek tanah yang sedang dinilai. Hal tersebut membuat perlu dilakukan penyesuaian pada beberapa karakteristik dalam objek pembanding yang berbeda dari objek penilaian itu sendiri. Penyesuaian ini dilakukan untuk menyamakan kondisi objek yang sedang dinilai dengan objek pembanding. Penyesuaian akan dihitung pada kertas kerja perhitungan objek tanah dengan menggunakan dua macam penyesuaian yaitu penyesuaian transaksi dan penyesuaian properti. Pada penyesuaian ini akan direpresentasikan dalam bentuk persentase dimana jika faktor pembanding pada objek penilaian dinilai lebih baik daripada objek pembanding maka penyesuaian akan bersifat positif, begitu pula sebaliknya.

-Gambar 5. Contoh penyesuaian positif

URAIAN PERBANDINGAN		DATA PEMBANDING 1		DATA PEMBANDING 2		DATA PEMBANDING 3		OBJEK PENILAIAN
PENYESUAIAN 2 (PENYESUAIAN PROPERTI)								
2	...	...		...		...		...
3	Faktor X	Baik	5%	Sedang	10%	Baik	5%	Sangat Baik
4	...	...		...		...		...

(Sumber: PER/03/KN/2021 JUKLIS Penilaian Properti)

Penyesuaian dilakukan secara bertahap terhadap penyesuaian transaksional dan penyesuaian non transaksional (penyesuaian properti). Pada penyesuaian non transaksional yang menjadi karakteristik sebagai faktor pembanding paling sedikit memuat:

a. Lokasi
b. Luas Tanah
c. Jenis Tanah
d. Kontur
e. Elevasi dari permukaan jalan
f. Peruntukan sekitar
g. Aksesibilitas

Gambar 6. Contoh Kertas Kerja Perhitungan Tanah

PENYESUAIAN 1 (PENYESUAIAN TRANSAKSI)						
1	Jenis Transaksi	Transaksi Penawaran	-10%	Transaksi Jual beli	0%	Penilaian
		Rp3.150.000		Rp1.428.571		
2	Waktu Transaksi	2022	0%	2022	0%	2022
		Rp3.150.000		Rp1.428.571		
3	Hak/Dokumen Kepemilikan	SHM	0%	SHM	0%	SHM
		Rp3.150.000		Rp1.428.571		
4	Biaya yang harus dikeluarkan setelah pembelian	Tidak ada	0%	Tidak ada	0%	
Indikasi Nilai Tanah 1/m^2		Rp3.150.000		Rp1.428.571		
PENYESUAIAN 2 (PENYESUAIAN PROPERTI)						
4	Lokasi	Baik	-25%	Sedang	0%	Sedang
5	Luas Tanah (m^2)	315	0,0%	70	-1,0%	140
6	Bentuk Tanah	Persegi Panjang	0%	Persegi Panjang	0%	Persegi Panjang
7	Jenis Tanah	Tanah Matang	0%	Tanah Matang	0%	Tanah Matang
8	Kontur	Rata	0%	Rata	0%	Rata
9	Elevasi dari permukaan jalan	dibawah jalan	10%	sejajar jalan raya	0%	sejajar jalan raya
10	Peruntukan/Pemanfaatan Sekitar	Komersial	-30%	Residensial	0%	Residensial
11	Aksesibilitas	Baik	-10%	Sedang	0%	Sedang
Jumlah Penyesuaian 2		-55,0%		-1,0%		
Indikasi Nilai Tanah 2/m^2		Rp 1.417.500		Rp 1.414.286		
Pembobotan		1%		99%		
Nilai Wajar Setelah Pembobotan		**Rp 14.175**		**Rp 1.400.143**		
Nilai Wajar per meter persegi						Rp 1.414.317,86
Total Nilai Wajar						Rp 198.004.500,00
Pembulatan						**Rp 198.005.000,00**
Nilai Wajar per meter persegi setelah pembulatan						**Rp 1.414.321,43**

(Sumber: Laporan Penilaian Tanah X)

Contoh perhitungan penilaian tanah diatas menunjukkan bahwa semakin berbeda karakteristik objek pembanding dengan objek penilaian maka akan ada penyesuaian negatif maupun positif yang timbul. Pada bagian pembobotan dilihat berdasarkan jumlah absolut dari penyesuaian yang berguna untuk menentukan nilai wajar pada objek pembanding. Total pembobotan dari setiap objek pembanding akan menghasilkan nilai 100% dimana semakin tinggi nilai pembobotan maka semakin sama karakteristik dari objek pembanding dan objek penilaian itu sendiri.

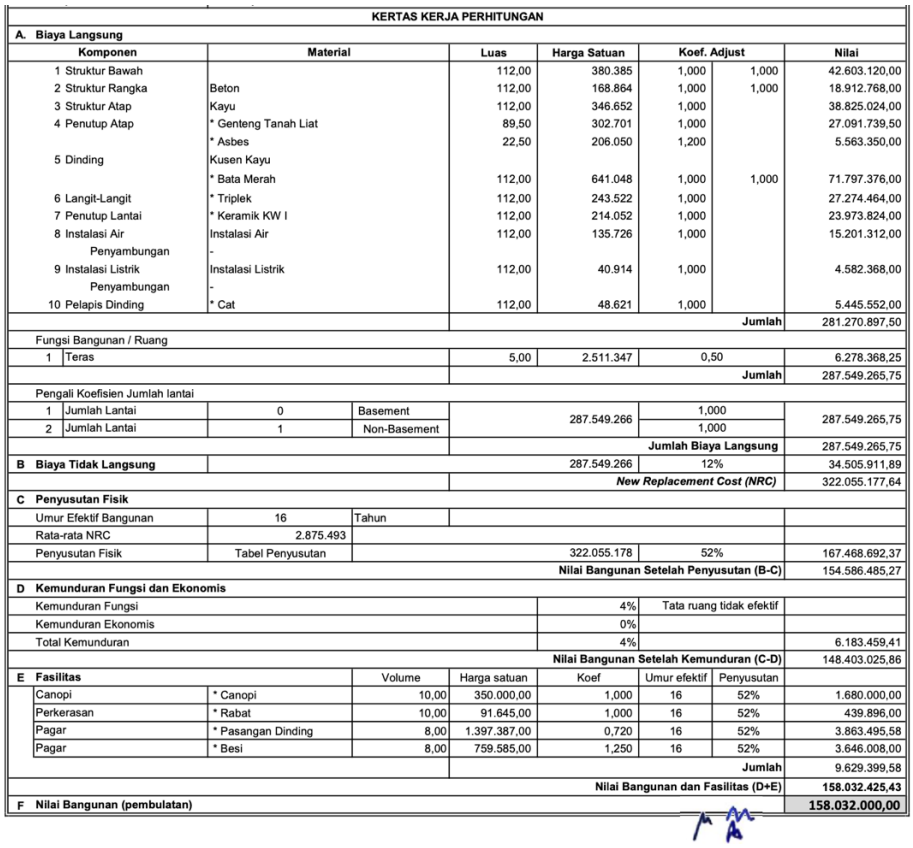
4.3.2.2. Perhitungan Objek Penilaian Berupa Bangunan

Pada praktek dalam perhitungan penilaian properti berupa bangunan, KPKNL Surakarta biasa menggunakan pendekatan biaya dengan metode biaya pembuatan terdepresiasi dikarenakan pada pendekatan ini perhitunganya menggunakan unsur seluruh biaya yang dikeluarkan guna memperoleh objek penilaian ataupun penggantinya sewaktu penilaian tersebut dilakukan, serta memasukkan juga unsur penyusutan fisik, keusangan fungsional, dan/atau keusangan ekonomis. Metode biaya pembuatan terdepresiasi ini menggunakan aset replika yang sama ataupun identik dengan objek penilaian bangunan dengan memakai harga yang sedang berlaku saat dilakukanya penilaian.

Data dan informasi pada perhitungan bangunan yang digunakan sebagai pertimbangan untuk menganalisis dalam menentukan nilai wajarnya meliputi:

a. Tahun selesai dibangun;
b. Tahun renovasi/restorasi
c. Kontruksi dan material
d. Luas
e. Bentuk
f. Tinggi
g. Jumlah lantai
h. Kondisi bangunan secara umum
i. Sarana pelengkap
j. Penggunaan bangunan
k. Data dan informasi lain yang terkait

Gambar 7. Contoh Kertas Perhitungan Penilaian Bangunan



KERTAS KERJA PERHITUNGAN

A. Biaya Langsung							
Komponen	**Material**		**Luas**	**Harga Satuan**	**Koef. Adjust**		**Nilai**
1 Struktur Bawah			112,00	380.385	1,000	1,000	42.603.120,00
2 Struktur Rangka	Beton		112,00	168.864	1,000	1,000	18.912.768,00
3 Struktur Atap	Kayu		112,00	346.652	1,000		38.825.024,00
4 Penutup Atap	* Genteng Tanah Liat		89,50	302.701	1,000		27.091.739,50
	* Asbes		22,50	206.050	1,200		5.563.350,00
5 Dinding	Kusen Kayu						
	* Bata Merah		112,00	641.048	1,000	1,000	71.797.376,00
6 Langit-Langit	* Triplek		112,00	243.522	1,000		27.274.464,00
7 Penutup Lantai	* Keramik KW I		112,00	214.052	1,000		23.973.824,00
8 Instalasi Air	Instalasi Air		112,00	135.726	1,000		15.201.312,00
Penyambungan	-						
9 Instalasi Listrik	Instalasi Listrik		112,00	40.914	1,000		4.582.368,00
Penyambungan	-						
10 Pelapis Dinding	* Cat		112,00	48.621	1,000		5.445.552,00
						Jumlah	281.270.897,50
Fungsi Bangunan / Ruang							
1 Teras			5,00	2.511.347	0,50		6.278.368,25
						Jumlah	287.549.265,75
Pengali Koefisien Jumlah lantai							
1 Jumlah Lantai	0	Basement		287.549.266	1,000		287.549.265,75
2 Jumlah Lantai	1	Non-Basement			1,000		
						Jumlah Biaya Langsung	287.549.265,75
B Biaya Tidak Langsung				287.549.266	12%		34.505.911,89
						New Replacement Cost (NRC)	322.055.177,64
C Penyusutan Fisik							
Umur Efektif Bangunan	16	Tahun					
Rata-rata NRC	2.875.493						
Penyusutan Fisik	Tabel Penyusutan			322.055.178	52%		167.468.692,37
						Nilai Bangunan Setelah Penyusutan (B-C)	154.586.485,27
D Kemunduran Fungsi dan Ekonomis							
Kemunduran Fungsi				4%	Tata ruang tidak efektif		
Kemunduran Ekonomis				0%			
Total Kemunduran				4%			6.183.459,41
						Nilai Bangunan Setelah Kemunduran (C-D)	148.403.025,86
E Fasilitas		Volume	Harga satuan	Koef	Umur efektif	Penyusutan	
Canopi	* Canopi	10,00	350.000,00	1,000	16	52%	1.680.000,00
Perkerasan	* Rabat	10,00	91.645,00	1,000	16	52%	439.896,00
Pagar	* Pasangan Dinding	8,00	1.397.387,00	0,720	16	52%	3.863.495,58
Pagar	* Besi	8,00	759.585,00	1,250	16	52%	3.646.008,00
						Jumlah	9.629.399,58
						Nilai Bangunan dan Fasilitas (D+E)	**158.032.425,43**
F Nilai Bangunan (pembulatan)							**158.032.000,00**

(Sumber: Laporan Penilaian Bangunan X)

Seperti contoh perhitungan diatas, nilai wajar pada bangunan ditentukan dari biaya pembuatan baru atau biasa disebut *New Replacement Cost* (NRC) yang dikurangkan oleh penyusutan. Dalam menghitung NRC, tim penilai akan menggunakan luas bangunan dan fasilitas yang ada pada bangunan dalam satuan per meter persegi dikalikan dengan harga satuan yang telah terlampir pada Daftar Komponen Penilaian Bangunan (DKPB). Pada KPKNL Surakarta biasa menentukan DKPB setiap setahun sekali, dimana hal ini dilakukan karena biaya material untuk pembuatan bangunan seperti kayu, jenis pasir, batu bata, dan sebagainya yang mana sering berubah-ubah serta setiap daerah juga memiliki harga material yang berbeda-beda. Pada perhitungan penilaian properti berupa bangunan ini, para tim KPKNL Surakarta menggunakan teknik unit terpasang untuk menghitung biaya pembuatan/penggantian baru pada suatu bangunan yang sedang dinilai. Pada teknik ini, tim penilai KPKNL Surakarta akan menghitung estimasi harga satuan unit kompenen terpasang seperti pintu, plafon, atap, lantai, dan lainnya. Selanjutnya, tim penilai akan menjumlahkan seluruh biaya pekerjaan per unit komponen yang terpasang termasuk adanya biaya elektrikal, *plumping* dan sebagainya.

Setelah menghitung NRC, selanjutnya tim penilai akan menghitung penyusutan dengan menggunakan umur efektif bangunan yang sedang dinilai. Umur efektif bangunan ini dihasilkan dari selisih tahun dilakukanya penilaian dengan tahun dibangun. Melalui pendekatan biaya ini, tim penilai KPKNL Surakarta diharuskan mendetail dalam mencari segala informasi penting terkait material pembangun bangunan agar tidak ada kesalahan untuk mendapatkan nilai wajar suatu bangunan.

4.3.3. Kendala Dalam Pelaksanaan Sistem Penilaian Properti Berupa Tanah dan/atau Bangunan

Pada praktiknya, sistem serta berjalannya suatu penilaian terhadap objek properti berupa tanah dan/atau bangunan tidak seluruhnya berjalan mulus. Penilai KPKNL Surakarta tentu juga menghadapi berbagai kendala dalam melakukan suatu penilaian tersebut. Kendala yang dimaksudkan disini merupakan hal yang dapat menghalangi tim penilai dalam menghasilkan nilai wajar atas suatu objek penilaian secara tepat waktu maupun tidak tepat waktu. Berdasarkan hasil wawancara dengan narasumber yang mana pegawai penilaian KPKNL Surakarta, ada beberapa kendala yang sering muncul terkait penilaian properti berupa tanah dan atau/ bangunan.

Hambatan yang ada dalam proses pelaksanaan penilaian, salah satunya berupa kesulitan dalam menemukan objek pembanding yang sesuai dengan kriteria objek penilaian. Kendala tersebut sering ditemui dalam objek berupa tanah, sehingga ketika menghitung nilai wajar atas suatu objek properti berupa tanah menggunakan pendekatan pasar harus dilakukan beberapa penyesuaian karakteristik. Pencarian objek pembanding yang dapat menggambarkan pasar dari objek penilaian memerlukan waktu untuk didapatkan, hal ini dapat menghambat proses penilaian agar berjalan optimal dan efektif. Tidak sekedar waktu, faktor lain seperti masyarakat seringkali juga tidak transparan dalam memberikan informasi atas objek pembanding yang sedang digali, hal tersebut terkadang timbul dikarenakan untuk menjaga kepentingan pribadi informan maupun terjadi sebab ketidakpahaman atas data dari objek pembanding yang mereka ketahui itu sendiri.

Contoh dari hasil wawancara ketika tim penilai mendapatkan permohonan penilaian atas objek berupa tanah untuk penggunaan sewa. Tim penilai yang bertugas dalam proses penilaian akan mencari data pembanding di sekitar lokasi objek penilaian yang berupa tanah yang disewakan pula. Padahal, ketika tim penilai mencoba survei lokasi sekitar objek penilaian, jarang ditemukan penyewa berupa objek tanah. Hal ini

membuat penilai harus menggali informasi lebih ekstra kepada warga sekitar lokasi objek penilaian yang manah itu membutuhkan waktu yang lama. Jika pencarian objek pembanding itu tidak ditemukan, maka akan mempengaruhi nilai wajar yang tidak relevan dengan kondisi objek penilaian yang seharusnya.

Kendala yang lain berupa adanya perubahan kondisi objek penilaian lampau namun surat permohonan untuk menilai dikirimkan pada tahun terkini. Hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan apabila tahun penilaian dan tanggal penilaian memiliki jarak waktu yang panjang, yang mana bisa menyebabkan kondisi objek penilaian berubah kondisi objek penilaian besar. Perubahan kondisi tersebut bisa disebabkan oleh beberapa faktor lingkungan, perubahan aturan yang berlaku, ataupun perubahan kondisi fisik objek itu sendiri.

BAB V
KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, berikut adalah kesimpulan dari proses analisis yang telah dikerjakan terkait perhitungan objek penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta:

1. Prosedur penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan yang dilaksanakan oleh KPKNL Surakarta secara garis besar telah sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173 tahun 2020 tentang Penilaian Oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara mulai dari permohonan atau penugasan penilaian, pelaksanaan penilaian, dan kaji ulang laporan penilaian. Pada praktiknya, para tim penilai KPKNL Surakarta dengan baik menjalankan tugasnya dalam proses penilaian ini, mulai dari surat permohonan diterima, pelaksanaan penilaian, hingga kaji ulang atas laporan penilaian.
2. Pada sistem perhitungan untuk mendapatkan nilai wajar pada objek penilaian berupa tanah dan/atau bangunan, KPKNL Surakarta menggunakan pendekatan pasar apabila objek penilaian berupa tanah, dikarenakan wilayah Solo Raya mudah ditemui transaksi serupa. Sedangkan ketika menilai objek berupa bangunan, tim penilai KPKNL Surakarta menggunakan pendekatan biaya karena pendekatan ini yang paling mencerminkan untuk menghitung nilai wajar atas suatu objek dengan cara kontruksi ulang suatu bangunan tersebut. Apabila objek penilaian berupa tanah dan bangunan maka masing-masing objek akan dinilai berdasarkan masing-masing pendekatan yang biasa digunakan, lalu hasilnya akan direkonsiliasikan.
3. Kendala yang muncul dalam pelaksanaan sistem perhitungan penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan pada KPKNL Surakarta yaitu sulitnya menemukan objek pembanding yang sejenis pada objek berupa tanah. Hal ini menghambat keefektifan proses penilaian itu sendiri. Kendala yang lain berupa adanya perubahan kondisi objek penilaian lampau namun surat permohonan untuk menilai dikirimkan pada tahun terkini. Kendala-kendala diatas dapat mengakibatkan ketidak relevan nilai wajar yang akan didapatkan saat penilaian.

5.2. Saran

Berdasarkan pembahasan dalam menilai suatu keefektifan pada proses penilaian properti berupa tanah dan/atau bangunan yang telah dilaksanakan pada KPKNL Surakarta, penulis dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Pada kendala sulitnya dalam menemukan objek pembanding tanah yang sejenis, penulis dapat memberikan saran dengan adanya komunikasi dengan pihak Kantor Pertanahan di setiap kabupaten pada wilayah kerja KPKNL Surakarta untuk mendapatkan informasi atas lokasi ataupun jenis tanah yang ada disetiap daerah. Selain itu, alternatif lainnya dengan menyimpan basis data pembanding yang sebelumnya digunakan dari suatu daerah untuk dapat digunakan lagi pada waktu penilaian terdekat dengan kondisi jika objek penilaian memiliki jenis yang sama.
2. Penilai dapat melakukan pengumpulan data properti berupa tanah dan/atau bangunan pada wilayah kerja KPKNL Surakarta secara sistematis dan terstruktur. Hal tersebut dapat dilakukan dengan cara semisal dalam seminggu setiap pegawai dapat mengumpulkan 3-5 properti berupa tanah dan/atau bangunan yang bisa dijadikan basis data. Cara ini akan berguna untuk objek penilaian yang telah terjadi transaksi di masa lampau, dan juga dapat berguna dalam melihat kondisi suatu properti di masa yang akan datang.
3. Disarankan agar pegawai penilaian KPKNL Surakarta dapat meningkatkan kinerja yang telah dijalankan dengan sebaik mungkin dan solid tersebut sehingga kontribusi atas pemanfaatan aset negara dapat dikelola secara maksimal oleh satuan kerja pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

Anggraeni, E. Y. & Irviani, R.,. (2017). Pengantar Sistem Informasi. Yogyakarta: Andi.

Agustin, H. (2018). Sistem Informasi Manajemen Menurut Perspektif Islam. *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, *1*(1).

Febiyanti, A. L (2019). Laporan Tugas Akhir Prosedur Penilaian Barang Milik Negara Berupa Tanah dan/atau Bangunan Dalam Rangka Pemanfaatan Atau Pemindahtanganan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Surakarta.

Fitrios, R. (2016). Factors that influence accounting information system implementation and accounting information quality. *International Journal of Scientific & Technology Research*, *5*(4), 192-198.

Irawan, F., & Benu, F. S. (2021). Aspek Penilaian dalam Transaksi Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. *Jurnal Manajemen Keuangan Publik*, *5*(2), 154-168.

Ismail, I., Hasan, H., & Musdalifah, M. (2018). Pengembangan Kompetensi Mahasiswa Melalui Efektivitas Program Magang Kependidikan. *Edumaspul: Jurnal Pendidikan*, *2*(1), 124-132.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2016. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 263/PMK.01/2016 tentang Peubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 170/PMK.01/2012. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2017. Peraturan Direktur Jenderal Nomor 145/KN/2013. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2017. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 111/PMK.06/2017. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2018. Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 356. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2020. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173/PMK.06/2020 Penilaian Oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2021. Peraturan Direktur Jenderal Nomor 2/KN/2021. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2021. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 154/PMK.01/2021. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. 2021. Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 516/ KN/ 2021 tentang Perubahan keempat Atas Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 145/ KN/2013. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Kemenkeu Learning Center, 2020. E-Learning Pengetahuan Dasar Penilaian.

Lestari, B. W. (2020). Sistem Informasi Penilaian Barang Milik Negara (BMN) Berupa Tanah dan/ atau Bangunan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta.

Lestari, K. C., & Amri, A. M. (2020). Sistem Informasi Akuntansi (Beserta Contoh Penerapan Aplikasi Sia Sederhana Dalam UMKM). In *Google Books*. Deepublish.

Lengkey, V., Karamoy, H., & Mawikere, L. M. (2022). Evaluasi Prosedur Penilaian Barang Milik Negara Pada Bangunan PT. Bank Rakyat Indonesia (PERSERO) TBK Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Manado. Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum), 6(1), 95-102.

Lexy J., Moleong. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT Remaja Rosdakarya, Bandung.

Lubis, Irsan, dan Suryani. "Pengaruh Tax Planning, Beban Pajak Tangguhan Dan Ukuran Perusahaan Terhadap Manajemen Laba (Studi Empiris pada Perusahaan Industri

Barang Konsumsi di Bursa Efek Indonesia Tahun 2012–2016)." *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan* 7.1 (2018): 41-58.

Ma'ruf Yustiawan, A., & Triono, S.E., M.M., D. (2020). Tinjauan Atas Penggunaan Sistem Informasi Penilaian (Sip) Direktorat Jenderal Kekayaan Negara. Indonesia Rich Journal, 1(1).

Madurapperuma, W. (2014). An examination of accounting internship on subsequent academic performance. *International Journal of Economics, Finance and Management Sciences*, *2*(1), 8-15.

Mardia, M., Tanjung, R., Karim, A., Ismail, M., Wagiu, E. B., Sudarmanto, E., ... & Ardiana, D. P. Y. (2021). *Sistem Informasi Akuntansi Dan Bisnis*. Yayasan Kita Menulis.

Meiada, I.G.N., Yuesti, A., Suardhika, I. N., & Latupeirissa, J. J. P. (2019). Determinant Of User Satisfaction Management and Accounting for Owned Of state Wealth by State On Scope Office Service And Denpasar Auction. International Journal of Sustainability, Education, and, Global Creative Economic *(IJSEGCE)*, *2*(2), 116-121.

Melania, F. T. (2022). Evaluasi Laporan Akuntabilitas Kinerja Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta.

Melisa Maruf, J., Tampang, E., & Kho Walandouw, S. (2018). Ipteks Prosedur Penilaian Aset Tetap Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (Kpknl) Manado. Jurnal Ipteks Akuntansi Bagi Masyarakat, 2(2).

Miles,M.B, Huberman,A.M, dan Saldana,J. 2014. Qualitative Data Analysis, A Methods Sourcebook, Edition 3. USA: Sage Publications. Terjemahan Tjetjep Rohindi Rohidi, UI-Press.

Mulyadi. (2017). Sistem Akuntansi. Jakarta: Salemba Empat.

Muslihudin, M., & Oktafianto. (2016). Analisis dan Perancangan Sistem Informasi Menggunakan Model Terstruktur dan UML. In Google Books. Penerbit Andi.

Nunuk Suryani, dkk. (2018). Media Pembelajaran Inovatif. Bandung: PT Remaja Rosdakarya

Poerwandari, K. (2001). Pendekatan Kualitatif Untuk Penelitian Perilaku Manusia. Jakarta: LPSP3 Fakultas Psikologi Universitas Indonesia.

Rizka Erviana, R. E. (2017). Sistem dan Prosedur Penilaian Tanah dan Bangunan Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta.

Sarkadi, L. S. (2019). Amino acids and biogenic amines as food quality factors. *Pure and Applied Chemistry*, *91*(2), 289-300.

Sugiyono. (2016). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabeta.

Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: PT Alfabeta.

Sutopo, HB. (2002). *Metode Penelitian Kualitatif*, Surakarta: Universitas Sebelas Maret.

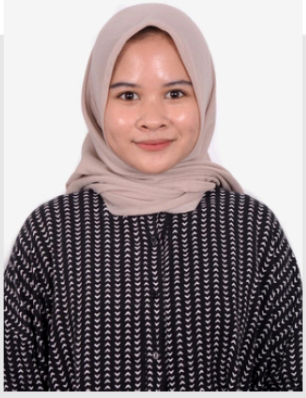
Thomas, A., & Ward, A. M. (2019). *EBOOK: Introduction to Financial Accounting, 9e*. McGraw Hill.

Wijaya, I. A., & Purwadi, H. (2018). Pemberian Restitusi sebagai Perlindungan Hukum Korban Tindak Pidana. *Jurnal Hukum Dan Pembangunan Ekonomi*, *6*(2).

Yusuf, G. M. (2022). Tinjauan Pelaksanaan Penilaian Material Bongkaran Bangunan Pada KPKNL Tangerang I (Doctoral dissertation, Politeknik Keuangan Negara STAN).

LAMPIRAN

Lampiran 1: Curriculum Vitae (CV)



Zhafarina Marwanta

Saya seorang mahasiswa semester enam yang sedang menjalani masa perkuliahan di jurusan Akuntansi, Fakultas Bisnis dan Ekonomika UII. Saya mempunyai minat yang tinggi untuk bekerja di bidang akuntansi, terutama dalam hal pencatatan, pembukuan, dan pengoperasian applikasi akuntansi. Dengan itu, saya ingin mencari ilmu melalui magang yang tersedia, khususnya dibidang finance, agar bisa menerapkan pengetahuan yang telah saya pelajari selama kuliah di lapangan sesungguhnya.

KONTAK

081-252671098

zhafarnnn@gmail.com

linkedin.com/in/zhafarn

Pendidikan

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Sarjana Prodi Akuntansi
IPK 3.94/4.00

- Mengikuti program student exchange ke Universiti Tekonologi MARA, dan menjadi salah satu peraih nilai terbaik (2020-2021)
- Mendapat sertifikasi Introduction to SAP (diterbitkan September 2021)
- Mengikuti sertifikasi excel accounting dari lembaga Kursus Online Office (diterbitkan Juli 2021)

KETERAMPILAN

Microsoft Office, Google Spreadsheets, Analytical Skills, Multitasking, Problem Solving, Time Management, Accounting, Indonesian Taxation, English Speaking and Writing, Native Indonesia, Facebook Ads, Team Player, Canva, Corel Draw, Sistem ERP

Pengalaman

Februari 2022 — **Badan Pengelolaan Keuangan Pendapatan dan Aset Daerah**
Perbendaharaan Staff
- Membuat Laporan Anggaran Kas beberapa instansi
- Menginput SPT gaji bulanan
- Koreksi faktur masuk instansi
- Menginput dan melengkapi surat tanda setoran dari faktur bank yang diterima

September 2021 - Februari 2022 — **Badan Audit Kemahasiswaan UII**
Audit intern
- Membuat perencanaan program audit
- Mengelola kertas kerja audit kemahasiswaan
- Mengelola pelaporan audit kebadan badan mahasiswa

Maret 2021 - Maret 2022 — **Marketing and Communication UII**
Direct Promotion
- Membuat dan memonitor iklan Facebook Ads pada social media Fakultas Bisnis dan Ekonomika UII, serta mengkonsepkan konten pada sosial media kampus
- Mengolah laporan keuangan triwulan pada divisi direct promotion untuk dilaporkan oleh pihak kampus
- Mengkoordinasi expo yang diadakan oleh pihak kampus dengan jumlah 500 peserta

Agustus 2021 - September 2021 — **BPJS Ketenagakerjaan**
Staff Intern
- Mengolah data dan memastikan keanggotan kedalam applikasi yang telah terintegrasi oleh program BPJS Ketenagakerjaan, serta melaksanakan geotagging pada sistem BPJS Ketenagakerjaan
- Mengurus laporan masuk dan keluar lima cabang BPJS Ketenagakerjaan Jawa Tengah
- Monitor dan menganalisis rapat bulanan pegawai BPJS Ketenagakerjaan

Lampiran 2: Sertifikat Magang



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG
SURAKARTA

SERTIFIKAT

Nomor : SERT-54/KNL.09.02/2022

Dengan ini Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta menerangkan bahwa :

Nama : Zhafarina Marwanta
NIM : 19312022
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia
Jurusan : Akuntansi

Telah melaksanakan Praktek Kerja Lapangan pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Surakarta terhitung mulai tanggal 7 September s.d. 7 Desember 2022 dengan predikat **SANGAT BAIK**.

Surakarta , 7 Desember 2022
An. Kepala Kantor,
Kepala Subbagian Umum

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA
KANWIL DJKN JAWA TENGAH DAN DI YOGYAKARTA

Muh. Fauzan Rifai

Lampiran 3: Contoh Kertas Kerja Analisis Perhitungan Penilaian

KERTAS KERJA ANALISIS PERHITUNGAN
Penilaian Barang Rampasan Kejaksaan Negeri Surakarta
Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3479 dan 3480 Desa Joho a.n. Sulistyowati
Desa Joho Kec. Mojolaban, Kab. Sukoharjo, Jawa Tengah

URAIAN PERBANDINGAN		DATA PEMBANDING 1		DATA PEMBANDING 2		OBJEK PENILAIAN
Foto Objek						
Alamat		[redacted]		[redacted]		[redacted]
Koordinat Geografis		[redacted]		[redacted]		[redacted]
Sumber Informasi						
Luas Tanah		315		70		140
Harga Tanah		Rp1.102.500.000		Rp100.000.000		
Harga Tanah/ m^2 (Rp)		Rp3.500.000		Rp1.428.571		
PENYESUAIAN 1 (PENYESUAIAN TRANSAKSI)						
1	Jenis Transaksi	Transaksi Penawaran	-10%	Transaksi Jual beli	0%	Penilaian
		Rp3.150.000		Rp1.428.571		
2	Waktu Transaksi	2022	0%	2022	0%	2022
		Rp3.150.000		Rp1.428.571		
3	Hak/Dokumen Kepemilikan	SHM	0%	SHM	0%	SHM
		Rp3.150.000		Rp1.428.571		
4	Biaya yang harus dikeluarkan setelah pembelian	Tidak ada	0%	Tidak ada	0%	
Indikasi Nilai Tanah 1/m^2		Rp3.150.000		Rp1.428.571		
PENYESUAIAN 2 (PENYESUAIAN PROPERTI)						
4	Lokasi	Baik	-25%	Sedang	0%	Sedang
5	Luas Tanah (m^2)	315	0,0%	70	-1,0%	140
6	Bentuk Tanah	Persegi Panjang	0%	Persegi Panjang	0%	Persegi Panjang
7	Jenis Tanah	Tanah Matang	0%	Tanah Matang	0%	Tanah Matang
8	Kontur	Rata	0%	Rata	0%	Rata
9	Elevasi dari permukaan jalan	dibawah jalan	10%	sejajar jalan raya	0%	sejajar jalan raya
10	Peruntukan/Pemanfaatan Sekitar	Komersial	-30%	Residensial	0%	Residensial
11	Aksesibilitas	Baik	-10%	Sedang	0%	Sedang
Jumlah Penyesuaian 2		-55,0%		-1,0%		
Indikasi Nilai Tanah 2/m^2		Rp 1.417.500		Rp 1.414.286		
Pembobotan		1%		99%		
Nilai Wajar Setelah Pembobotan		**Rp 14.175**		**Rp 1.400.143**		
Nilai Wajar per meter persegi						Rp 1.414.317,86
Total Nilai Wajar						Rp 198.004.500,00
Pembulatan						**Rp 198.005.000,00**
Nilai Wajar per meter persegi setelah pembulatan						**Rp 1.414.321,43**

Lampiran 4: Contoh Kertas Kerja Penjelasan Perhitungan Nilai Tanah

KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA KANTOR WILAYAH DJKN JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG SURAKARTA	KERTAS KERJA PENJELASAN PERHITUNGAN NILAI TANAH (KKP)

I. Identitas Objek Penilaian

Objek Penilaian	:	[redacted]	Pemilik	:	[redacted]
Alamat Objek Penilaian	:	[redacted]	Luas Objek Penilaian	:	140
Koordinat Objek Penilaian	:	[redacted]	Legalitas Objek Penilaian	:	[redacted] dan

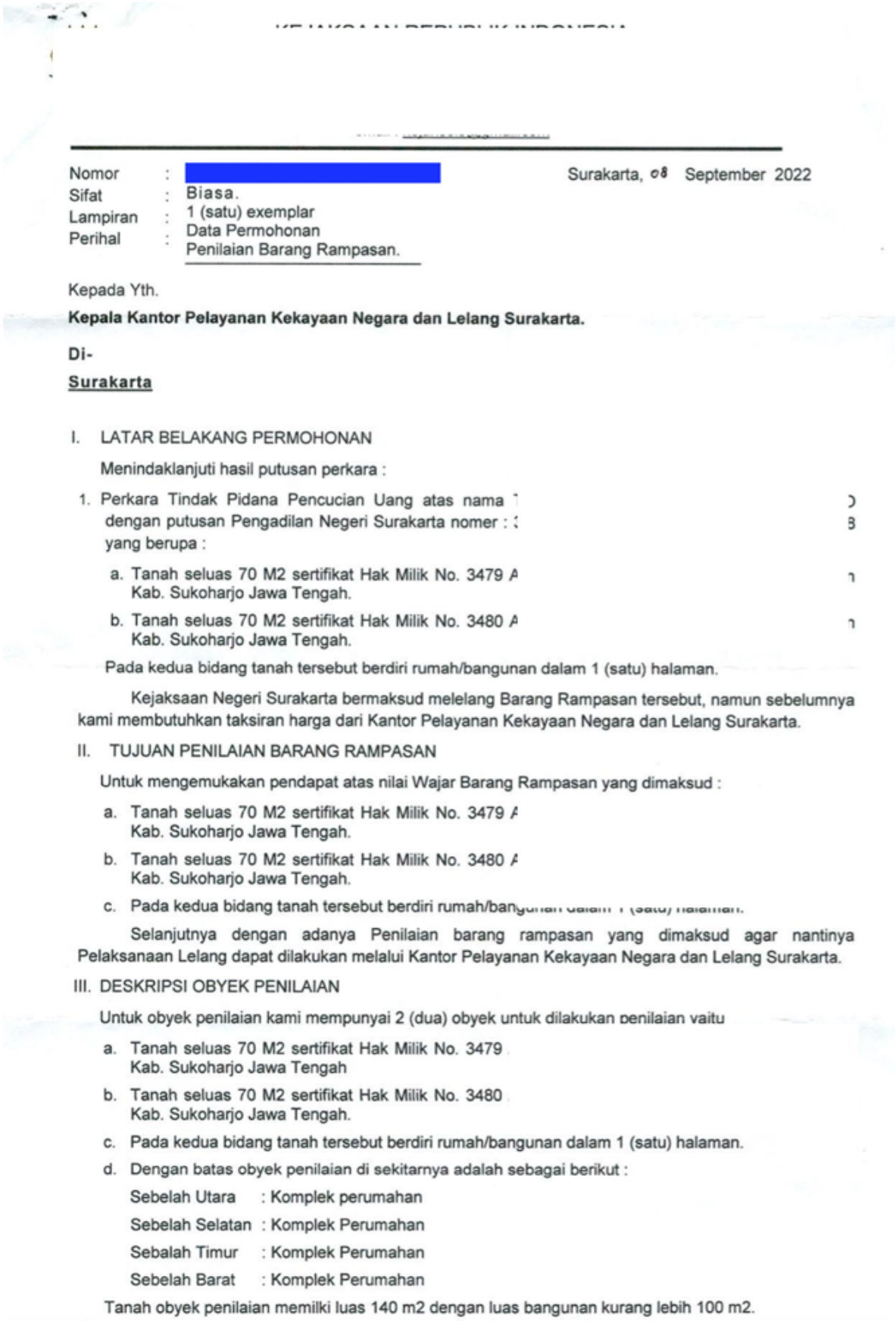
II. Penjelasan Objek Pembanding

	Pembanding 1	Pembanding 2	
Foto			
Alamat	Desa J[redacted]awa Tengah	Desa[redacted] Jawa Tengah	
Koordinat Geografis	[redacted]	[redacted]	
Sumber Informasi	[redacted]	[redacted]	

III. Penjelasan Penyesuaian

Faktor Perbandingan	Pembanding 1	Pembanding 2	
Penyesuaian Transaksional			
Jenis Transaksi	Jenis Transaksi Objek Pembanding 1 masih merupakan penawaran, sehingga disesuaikan negatif	Jenis Transaksi Objek Pembanding 2 merupakan transaksi jual beli sehingga tidak disesuaikan	
Waktu Transaksi	Waktu transaksi objek pembanding sama dengan objek penilaian sehingga tidak disesuaikan	Waktu transaksi objek pembanding sama dengan objek penilaian sehingga tidak disesuaikan	
Hak/Dokumen Kepemilikan	Dokumen Kepemilikan Objek Pembanding 1 sama dengan Dokumen Kepemilikan Objek Penilaian, sehingga tidak disesuaikan	Dokumen Kepemilikan Objek Pembanding 2 sama dengan Dokumen Kepemilikan Objek Penilaian, sehingga tidak disesuaikan	
Biaya yang harus dikeluarkan se	Biaya yang harus dikeluarkan setelah pembelian objek pembanding sama dengan objek penilaian sehingga tidak disesuaikan	Biaya yang harus dikeluarkan setelah pembelian objek pembanding sama dengan objek penilaian sehingga tidak disesuaikan	
Lokasi	Lokasi objek pembanding I lebih baik dari objek penilaian sehingga disesuaikan negatif	Lokasi objek pembanding II sama dengan objek penilaian sehingga tidak disesuaikan	
Luas Tanah (m2)	Luas tanah pembanding I dan Objek Penilaian dianggap ideal untuk residensial pedesaan sehingga tidak disesuaikan	Luas tanah pembanding II lebih kecil dari objek penilaian sehingga disesuaikan negatif sebesar kemungkinan diskon	
Bentuk Tanah	Bentuk tanah objek pembanding I dan Objek penilaian sama sehingga tidak disesuaikan	Bentuk tanah objek pembanding I dan Objek penilaian sama sehingga tidak disesuaikan	
Jenis Tanah	Jenis tanah objek pembanding I dan Objek penilaian sama sehingga tidak disesuaikan	Jenis tanah objek pembanding I dan Objek penilaian sama sehingga tidak disesuaikan	
Kontur	Kontur Objek Pembanding 1 sama dengan Objek Penilaian, sehingga tidak disesuaikan	Kontur Objek Pembanding 2 sama dengan Objek Penilaian, sehingga tidak disesuaikan	
Elevasi dari permukaan jalan	Elevasi Objek Pembanding 1 di bawah jalan sedangkan objek penilaian sama dengan jalan sehingga disesuaikan sebesar biaya pengurukan per m2	Elevasi Objek Pembanding 2 sama dengan Objek Penilaian, sehingga tidak disesuaikan	
Peruntukan/Pemanfaatan Sekita	Peruntukan Objek Pembanding 1 lebih baik dibanding Objek Penilaian, sehingga disesuaikan negatif	Peruntukan Objek Pembanding 2 sama dengan Objek Penilaian, sehingga tidak disesuaikan	
Aksesibilitas	Aksesibilitas Objek Pembanding I lebih baik dibanding Objek Penilaian sehingga disesuaikan negatif	Aksesibilitas Objek Pembanding II sama dengan Objek Penilaian sehingga tidak disesuaikan	

Lampiran 5: Contoh Surat Permohonan Penilaian



Nomor : [redacted] Surakarta, 08 September 2022
Sifat : Biasa.
Lampiran : 1 (satu) exemplar
Perihal : Data Permohonan Penilaian Barang Rampasan.

Kepada Yth.
Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta.

Di-
Surakarta

I. LATAR BELAKANG PERMOHONAN

Menindaklanjuti hasil putusan perkara :

1. Perkara Tindak Pidana Pencucian Uang atas nama
dengan putusan Pengadilan Negeri Surakarta nomer :
yang berupa :
   a. Tanah seluas 70 M2 sertifikat Hak Milik No. 3479 A
   Kab. Sukoharjo Jawa Tengah.
   b. Tanah seluas 70 M2 sertifikat Hak Milik No. 3480 A
   Kab. Sukoharjo Jawa Tengah.

Pada kedua bidang tanah tersebut berdiri rumah/bangunan dalam 1 (satu) halaman.

Kejaksaan Negeri Surakarta bermaksud melelang Barang Rampasan tersebut, namun sebelumnya kami membutuhkan taksiran harga dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta.

II. TUJUAN PENILAIAN BARANG RAMPASAN

Untuk mengemukakan pendapat atas nilai Wajar Barang Rampasan yang dimaksud :

a. Tanah seluas 70 M2 sertifikat Hak Milik No. 3479 A
Kab. Sukoharjo Jawa Tengah.
b. Tanah seluas 70 M2 sertifikat Hak Milik No. 3480 A
Kab. Sukoharjo Jawa Tengah.
c. Pada kedua bidang tanah tersebut berdiri rumah/bangunan dalam 1 (satu) halaman.

Selanjutnya dengan adanya Penilaian barang rampasan yang dimaksud agar nantinya Pelaksanaan Lelang dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Surakarta.

III. DESKRIPSI OBYEK PENILAIAN

Untuk obyek penilaian kami mempunyai 2 (dua) obyek untuk dilakukan penilaian yaitu

a. Tanah seluas 70 M2 sertifikat Hak Milik No. 3479
Kab. Sukoharjo Jawa Tengah
b. Tanah seluas 70 M2 sertifikat Hak Milik No. 3480
Kab. Sukoharjo Jawa Tengah.
c. Pada kedua bidang tanah tersebut berdiri rumah/bangunan dalam 1 (satu) halaman.
d. Dengan batas obyek penilaian di sekitarnya adalah sebagai berikut :
   Sebelah Utara : Komplek perumahan
   Sebelah Selatan : Komplek Perumahan
   Sebalah Timur : Komplek Perumahan
   Sebelah Barat : Komplek Perumahan

Tanah obyek penilaian memilki luas 140 m2 dengan luas bangunan kurang lebih 100 m2.

Lampiran 6: Contoh Ringkasan Nilai Penilaian

RINGKASAN NILAI

Objek Penilaian	:	Barang Milik Negara (Barang Rampasan Negara) berupa 2 (dua) bidang tanah beserta bangunan diatasnya
Alamat Objek Penilaian	:	
Pemilik Barang/Penguasa	:	I า
Luas Tanah	:	140 m²
Luas Bangunan	:	112 m²
Jenis Hak	:	Sertifikat Hak Milik Nomor No. 3479 Atas [illegible] dan Sertifikat Hak Milik No. 3480 Atas Nama
Pendekatan dan Metode Penilaian	:	Pendekatan Biaya dan Metode Perbandingan Data Pasar untuk Tanah dan Metode Biaya Pengganti Terdepresiasi (Depreciated Replacement Cost/DRC) untuk Bangunan

RINGKASAN NILAI WAJAR

NO.	OBJEK PENILAIAN	LUAS (m²)	NILAI PER m² (Rp)	NILAI WAJAR (Rp)
1	Tanah	140	1.414.321,43	198.005.000,00
2	Bangunan	112	1.411.000,00	158.032.000,00
Total Nilai Wajar Tanah dan Bangunan				**356.037.000,00**

Lampiran 7: Contoh Data Objek Pembanding Penilaian

PENILAIAN BARANG RAMPASAN

Provinsi Jawa Tengah

PEMBANDING I	PEMBANDING II
	
Penawaran Tanah	**Transaksi Tanah**

Lampiran 8: Contoh Kertas Kerja Perhitungan Objek Penilaian Bangunan

Nama Bangunan	Bangunan Rumah Tinggal (Barang Rampasan Kejaksaan Negeri Surakarta)						
Jenis Bangunan	1.1						
Lokasi	[redacted]						
DATA BANGUNAN							
Kondisi	Sedang			Tahun Penilaian	2022		
Jumlah Lantai	- Basement			Tahun Dibangun	2006		
	1 Non-Basement			Tahun Renovasi			
Tinggi Lantai	3,0 m			Kondisi tanah	Normal		
Luas Bangunan	112,00 m²			Ornamen	-		
Luas Atap	112,00 m²			Kopel	-		
Luas Fungsi Bangunan/Ruang							
Selasar luar beratap atau Teras	5,00 m²						
Sidang	- m²						
DATA FASILITAS							
Pagar							
Kondisi	Sedang			Tahun Dibangun	2006		
Panjang pagar	16,00 m'			Tahun Renovasi			
Perkerasan							
Kondisi	Sedang			Tahun Dibangun	2006		
Luas Perkerasan	10,00 m²			Tahun Renovasi			
DATA DKPB							
DKPB Wilayah	Sukoharjo						

KERTAS KERJA PERHITUNGAN

A. Biaya Langsung

Komponen	Material	Luas	Harga Satuan	Koef. Adjust		Nilai
1 Struktur Bawah		112,00	380.385	1,000	1,000	42.603.120,00
2 Struktur Rangka	Beton	112,00	168.864	1,000	1,000	18.912.768,00
3 Struktur Atap	Kayu	112,00	346.652	1,000		38.825.024,00
4 Penutup Atap	* Genteng Tanah Liat	89,50	302.701	1,000		27.091.739,50
	* Asbes	22,50	206.050	1,200		5.563.350,00
5 Dinding	Kusen Kayu					
	* Bata Merah	112,00	641.048	1,000	1,000	71.797.376,00
6 Langit-Langit	* Triplek	112,00	243.522	1,000		27.274.464,00
7 Penutup Lantai	* Keramik KW I	112,00	214.052	1,000		23.973.824,00
8 Instalasi Air	Instalasi Air	112,00	135.726	1,000		15.201.312,00
Penyambungan	-					
9 Instalasi Listrik	Instalasi Listrik	112,00	40.914	1,000		4.582.368,00
Penyambungan	-					
10 Pelapis Dinding	* Cat	112,00	48.621	1,000		5.445.552,00
					Jumlah	281.270.897,50
Fungsi Bangunan / Ruang						
1 Teras		5,00	2.511.347	0,50		6.278.368,25
					Jumlah	287.549.265,75
Pengali Koefisien Jumlah lantai						
1 Jumlah Lantai	0 Basement		287.549.266	1,000		287.549.265,75
2 Jumlah Lantai	1 Non-Basement			1,000		
					Jumlah Biaya Langsung	287.549.265,75
B Biaya Tidak Langsung			287.549.266	12%		34.505.911,89
					New Replacement Cost (NRC)	322.055.177,64
C Penyusutan Fisik						
Umur Efektif Bangunan	16 Tahun					
Rata-rata NRC	2.875.493					
Penyusutan Fisik	Tabel Penyusutan		322.055.178	52%		167.468.692,37
					Nilai Bangunan Setelah Penyusutan (B-C)	154.586.485,27
D Kemunduran Fungsi dan Ekonomis						
Kemunduran Fungsi			4%	Tata ruang tidak efektif		
Kemunduran Ekonomis			0%			
Total Kemunduran			4%			6.183.459,41
					Nilai Bangunan Setelah Kemunduran (C-D)	148.403.025,86

E Fasilitas		Volume	Harga satuan	Koef	Umur efektif	Penyusutan	
Canopi	* Canopi	10,00	350.000,00	1,000	16	52%	1.680.000,00
Perkerasan	* Rabat	10,00	91.645,00	1,000	16	52%	439.896,00
Pagar	* Pasangan Dinding	8,00	1.397.387,00	0,720	16	52%	3.863.495,58
Pagar	* Besi	8,00	759.585,00	1,250	16	52%	3.646.008,00
						Jumlah	9.629.399,58
						Nilai Bangunan dan Fasilitas (D+E)	**158.032.425,43**
F Nilai Bangunan (pembulatan)							**158.032.000,00**

Lampiran 9: Analisis Data dan Informasi Objek Penilaian

II. ANALISIS DATA

A. ANALISIS DATA

1. ANALISIS PASAR (*MARKET ANALYSIS*)

Kecamatan Mojolaban merupakan wilayah Kabupaten Sukoharjo yang mempunyai letak strategis yaitu terletak di antara dua wilayah perkembangan dua kota besar yaitu Kota Surakarta dengan Kabupaten Karanganyar. Dengan letak yang strategis ini memberikan banyak pengaruh terhadap perkembangan di daerah tersebut. Hal ini menjadikan kawasan Kecamatan Mojolaban menjadi kawasan siap bangun. Hal ini dapat terlihat dengan semakin banyaknya dibangun kawasan perumahan baru di Kecamatan Mojolaban oleh pengembang perumahan khususnya di sekitar jalan yang mendekati koridor antara Kota Surakarta dengan Kabupaten Karanganyar.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 tanggal 15 Oktober 2011 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011 – 2031 yang telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 1 Tahun 2018 tanggal 9 Maret 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sukoharjo Tahun 2011 – 2031, bahwa peruntukan tanah tempat objek Penilaian berada disebut dengan sebutan Kawasan Permukiman Perkotaan.

Lokasi objek penilaian di dukung dengan infrastruktur jalan dan aksesibilitas yang terjangkau. Fasilitas perdagangan dan jasa juga banyak terdapat di dekat lokasi objek penilaian serta yang semakin menambah keramaian aktivitas ekonomi di sekitar objek penilaian

Jalan Akses menuju objek penilaian merupakan Jalan Kampung kemudian masuk ke jalan perumahan dengan lebar sekitar 4 meter dan kualitas jalan yang cukup baik, sehingga menunjang aksesibilitas menuju objek penilaian baik.

Dari sisi permintaan, permintaan lahan untuk properti residensial di lokasi objek penilaian masih akan berkembang seiring dengan pertumbuhan penduduk di Kabupaten Sukoharjo.

Penawaran lahan untuk property residensial di sekitar objek penilaian masih cukup banyak dengan masih banyaknya lahan kosong dan lahan yang ditawarkan untuk dijual. Berdasarkan hal tersebut di atas, harga properti lahan untuk residensial di Kecamatan Mojolanan cenderung stabil dan meningkat untuk jangka waktu yang panjang.

2. ANALISIS Kegunaan Tertinggi dan Terbaik (Highest and Best Use ANALYSIS)

Penggunaan tertinggi dan terbaik didefinisikan sebagai penggunaan yang paling memungkinkan dari suatu objek penilaian, dimana secara aspek legal dibenarkan, secara aspek fisik dimungkinkan, layak secara finansial dan dapat memberikan manfaat tertinggi dari objek penilaian. Objek penilaian dianalisis berdasarkan 4 (empat) variabel yaitu :

- **Aspek Legal**

  Objek penilaian memiliki sertifikat kepemilikan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor No. 3479 Atas Nama Sulistyowati dan Sertifikat Hak Milik No. 3480 Atas Nama Sulistyowati. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sukoharjo Nomor 14

Lampiran 10: Kertas Kerja Kaji Ulang Laporan Penilaian

DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
KANTOR WILAYAH JAWA TENGAH DAN D.I. YOGYAKARTA

TELEPO [redacted] eu.go.id

KERTAS KERJA KAJI ULANG LAPORAN PENILAIAN TERPERINCI

Nomor : [redacted]

DATA LAPORAN:

Nomor Laporan	:	[redacted]
Tanggal Survei Lapangan	:	25-04-2022 s.d. 26-04-2022
Tanggal Penilaian	:	26-04-2022
Objek Penilaian	:	BMN berasal dari rampasan berupa tanah seluas 100 m2 dan bangunan 175 m2 terpidana Mulati Cinta Oktamia pada Kejaksaan Negeri Boyolali

Penilai Pemerintah/Tim Penilai :

No	Nama Penilai Pemerintah	Kedudukan dalam Tim	Asal Unit
1.	Moch. Arif Wahyu L.	Ketua	KPKNL Surakarta
2.	Nur Muqorrobin Setyo Nugroho	Anggota	KPKNL Surakarta
3.	Roby Lasmana	Anggota	KPKNL Surakarta

HASIL KAJI ULANG:

I. Kewenangan Penilai Pemerintah dan Kewenangan Pelaksanaan Penilaian				
Kewenangan Pelaksanaan Penilaian	V	Sesuai		Belum Sesuai
Kewenangan Penilai Pemerintah	V	Sesuai		Belum Sesuai

II. Administrasi Laporan Penilaian									
No	**Keterangan**	**Kaji Ulang/Nilai**							**5**
1.	HALAMAN JUDUL (maks 5 poin)								
a.	Nomor Laporan Penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
b.	Tanggal Pelaporan Penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
c.	Jenis Objek Penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
d.	Nama Pemilik/Pengguna Objek Penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
e.	Alamat objek penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
f.	Logo Kementerian Keuangan	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
g.	Tanggal Penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
h.	Instansi/Unit Kerja Asal Tim Penilai	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
i.	Warna Sampul Laporan	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
Catatan :									
2.	PENGANTAR DAN DAFTAR ISI (maks 10 poin)								**10**
a.	Pemohon/Pemberi Tugas Penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
b.	Surat Permohonan/Penugasan	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
c.	Uraian dan Alamat Objek Penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
d.	Tujuan Penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
e.	Tanggal Penilaian	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
f.	Simpulan Nilai	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
g.	Tanda Tangan Penilai Pemerintah/ Ketua Tim Penilai	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
h.	Daftar Isi	V	Ada		Tidak Ada	V	Sesuai		Tidak Sesuai
Catatan :									