

## **BUPATI PULAU TALIABU**

PERATURAN BUPATI PULAU TALIABU

NOMOR 13.b TAHUN 2018

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH  
PEMERINTAH KABUPATEN PULAU TALIABU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PULAU TALIABU,

- Menimbang : a. bahwa untuk menyajikan nilai Barang Milik Daerah sesuai standar akuntansi yang berlaku dalam Laporan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pulau Taliabu, perlu melaksanakan penilai atas Barang Milik Daerah yang belum memiliki nilai atau memiliki nilai Rp. 0,00. Atau Rp. 1,00;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a di atas, perlu ditetapkan Petunjuk Penilaian Barang Milik Daerah Kabupaten Pulau Taliabu dengan Peraturan Bupati.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4855);
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);

3. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2013 tentang Pembentukan Kabupaten Pulau Taliabu di Provinsi Maluku Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2013 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5399);
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;
7. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah.
8. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036).
9. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);
10. Peraturan Daerah Kabupaten Pulau Taliabu Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Pulau Taliabu (Berita Daerah Kabupaten Pulau Taliabu Tahun 2016 Nomor 4, Tambahan Berita Daerah Kabupaten Pulau Taliabu Nomor 4).

## MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN BUPATI PULAU TALIABU TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN BARANG MILIK DAERAH PEMERINTAH KABUPATEN PULAU TALIABU

### BAB I KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pulau Taliabu;
2. Pemerintah Pusat, yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Kabupaten Pulau Taliabu;
4. Bupati adalah Bupati Kabupaten Pulau Taliabu;
5. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Pulau Taliabu selaku Pengelola Barang Milik Daerah;
6. Bidang Aset adalah salah satu bidang yang berada dalam Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pulau Taliabu selaku Pembantu Pengelola Barang Milik Daerah;
7. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat OPD adalah perangkat daerah selaku pengguna barang;
8. Unit Kerja adalah bagian OPD selaku kuasa pengguna barang, yang terdiri dari UPTD (Unit Pengelola Teknis Daerah);
9. Barang Milik Daerah, yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang milik Pemerintah Daerah Kabupaten Pulau Taliabu yang dibeli atau diperoleh atas beban APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah;
10. Penilaian Barang Milik Daerah adalah kegiatan penilaian yang dilaksanakan secara khusus dan menyeluruh untuk mengakuratkan pelaksanaan pencatatan semua Barang/Aset yang diserahkan/dihibahkan dari Kabupaten Kepulauan Sula selaku kabupaten induk kepada Kabupaten Pulau Taliabu, maupun aset yang belum tercatat dan terindikasi sebagai aset daerah yang digunakan/dikuasai oleh Pemerintah Daerah;

11. Pengelola Barang Milik Daerah selanjutnya disebut pengelola adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab melakukan koordinasi pengelolaan barang milik daerah;
12. Pengguna Barang adalah Kepala OPD sebagai pejabat pemegang kewenangan Penggunaan Barang Milik Daerah;
13. Kuasa Pengguna Barang adalah Kepala Unit Kerja atau pejabat yang ditunjuk oleh pengguna barang untuk menggunakan barang yang berada dalam penguasaannya;
14. Pengurus Barang Milik Daerah adalah pegawai yang diserahi tugas untuk mengurus barang daerah dalam proses pemakaian yang ada di setiap Satuan Kerja Perangkat Daerah/unit kerja;
15. Penyimpan Barang adalah pegawai yang diserahi tugas untuk menerima, menyimpan, dan mengeluarkan barang;
16. Petugas Penilaian adalah pegawai yang ditunjuk berdasarkan Keputusan Bupati untuk melakukan penilaian terhadap Barang Milik Daerah;
17. Penatausahaan adalah rangkaian kegiatan yang meliputi pembukuan, inventarisasi dan pelaporan barang milik daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
18. Rekapitulasi Hasil Penilaian Barang Milik Daerah adalah rekapitulasi jumlah dan nilai barang hasil penilaian;
19. Kertas Kerja Penilaian merupakan kertas kerja yang digunakan oleh Tim Penilai untuk melakukan penilaian sesuai dengan kondisi/fisik yang ada di lapangan.

## BAB II

### PETUNJUK PELAKSANAAN PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH PEMERINTAH KABUPATEN PULAU TALIBU

#### Pasal 2

Petunjuk pelaksanaan penilaian Barang Milik Daerah Kabupaten Pulau Taliabu digunakan sebagai pedoman terkait pengelolaan Barang Milik Daerah dalam pelaksanaan penilaian Barang Milik Daerah.

#### Pasal 3

Penyajian petunjuk pelaksanaan penilaian Barang Milik Daerah Kabupaten Pulau Taliabu :

- a. Maksud dan Tujuan;
- b. Ruang lingkup;
- c. Dasar hukum penilaian Barang Milik Daerah;

- d. Pendekatan penilaian;
- e. Asumsi yang digunakan;
- f. Tim inventarisasi dan penilai;
- g. Langkah-langkah teknis inventarisasi dan penilaian;
- h. Teknis penilaian;
- i. Laporan penilaian Barang Milik Daerah.

**Pasal 4**


Peraturan Bupati ini dikecualikan dalam penilaian yang melibatkan penilai pemerintah dan/atau penilai swasta bersertifikat sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 5**

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

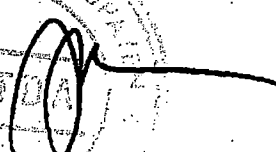
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Pulau Taliabu.

Ditetapkan di Bobong  
pada tanggal 22 November 2018

BUPATI PULAU TALIBU,  
  
**ALIONG MUS**

Diundangkan di Bobong  
Pada tanggal 22 November 2018

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN PULAU TALIBU

  
**Dr. SALIM GANIRU**  
Pembina Tk. I  
NIP. 196803071995121003

(BERITA DAERAH KABUPATEN PULAU TALIBU TAHUN 2018 NOMOR 13.b)

LAMPIRAN

KEPUTUSAN BUPATI PULAU TALIABU

NOMOR 13.b TAHUN 2018

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN PENILAIAN BARANG MILIK  
DAERAH KABUPATEN PULAU TALIABU

PETUNJUK PELAKSANAAN PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH  
PEMERINTAH KABUPATEN PULAU TALIABU

**I. MAKSUD DAN TUJUAN**

Maksud penilaian Barang Milik Daerah adalah untuk memberikan nilai wajar atas Barang Milik Daerah berupa tanah, gedung/bangunan, peralatan dan mesin, jalan dan jaringan, aset tetap lainnya, dan konstruksi dalam pengerjaan yang belum memiliki nilai atau memiliki nilai Rp.0,00 atau Rp.1,00.

Tujuan dari penilaian adalah untuk menyajikan Barang Milik Daerah tersebut ke dalam Laporan Keuangan dan Laporan Barang Milik Daerah sesuai dengan standar akuntansi yang berlaku dan ketentuan peraturan Perundang undangan lainnya. Hasil penilaian tidak dimaksudkan untuk tujuan lain, misal untuk menentukan harga jual aset atau tujuan lainnya.

**II. RUANG LINGKUP**

Inventarisasi dan Penilaian Barang Milik Daerah dilakukan atas barang-barang Pemerintah Kabupaten Pulau Taliabu yang belum memiliki nilai baik hasil pengadaan sendiri melalui APBD, Hibah, maupun sumber yang lain. Penilaian hanya mencakup atas Barang Milik Daerah yang ditemukan dalam proses inventarisasi di lapangan termasuk barang/aset yang belum tercantum dalam daftar aset atau neraca daerah, namun ditemukan dalam proses inventarisasi. Inventarisasi dan penilaian diprioritaskan atas aset tanah, bangunan, dan alat angkutan, dan secara bertahap dilakukan penilaian atas keseluruhan aset tersebut.

Ruang lingkup penilaian tidak mencakup aset Perusahaan Daerah.

### **III. DASAR HUKUM PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH**

Kegiatan penilaian barang milik daerah dilakukan berlandaskan beberapa ketentuan peraturan sebagai berikut :

- a. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
- b. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
- c. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pemeriksaan Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2011 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan;
- h. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2008 tentang Tata Cara Penatausahaan dan Penyusunan Laporan Pertanggungjawaban Bendahara dan Penyampaiannya;
- i. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 yang terakhir diubah dengan Permendagri 21/2011 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah;
- j. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 12 Tahun 2003 tentang Pedoman Penilaian Barang Milik Daerah;
- k. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Barang Daerah;

1. Buletin Teknis Standar Akuntansi Pemerintah No 2 tentang Penyusunan Neraca Awal Pemerintah Daerah;

#### IV. PENDEKATAN PENILAIAN

Penilaian dilakukan dengan 2 Metode :

1. Penilaian dengan Menggunakan Harga Perolehan.

Metode ini digunakan untuk melakukan penilaian atas aset yang diperoleh setelah neraca awal Pemerintah daerah disusun yaitu tahun 2014. Dengan demikian untuk perolehan tahun 2014 dan selanjutnya menggunakan metode nilai perolehan.

Dalam hal dokumen yang mendukung data penilaian Barang Milik Daerah tersebut tidak diperoleh, maka penilaian dapat dilakukan dengan menggunakan nilai wajar;

2. Penilaian dengan Menggunakan Harga Wajar.

Penilaian Barang Milik Daerah dengan menggunakan metode harga wajar digunakan untuk menilai Barang Milik Daerah yang diperoleh lebih dari 1 tahun sebelum neraca awal Pemerintah Daerah (tahun 2014). Sehingga Barang Milik Daerah yang diperoleh tahun 2014 dan sebelumnya dinilai dengan harga wajar.

Penilaian untuk menentukan harga wajar (*fair value*) dapat dilakukan dengan 4 (empat) pendekatan yaitu :

- a. Pendekatan Harga Pasar

Pendekatan ini mengasumsikan bahwa harga transaksi pasar atau harga penawaran antara pihak-pihak yang saling independen merupakan harga yang paling tepat untuk menggambarkan nilai wajar aset tersebut pada saat penilaian.

- b. Pendekatan Biaya Pengganti Terdepresiasi

Pendekatan penentuan nilai dengan cara memperkirakan biaya perolehan baru atas aset tersebut pada saat penilaian atau saat penyusunan neraca awal, dan mempertimbangkan faktor penyesuaian antara lain penyusutan karena pertimbangan umur teknis, kondisi, dan nilai sisa dari aset tersebut.

- c. Pendekatan Regulasi

Atas aset-aset tertentu, Pemerintah memiliki patokan harga tertentu yang digunakan oleh Pemerintah untuk tujuan tertentu. Contoh atas hal tersebut misal atas aset berupa tanah atau bangunan, Pemerintah Daerah menetapkan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) untuk menentukan besarnya pajak bumi dan bangunan yang harus dibayar, atau

pemerintah Daerah memiliki ketetapan harga jual kendaraan bermotor sebagai nilai dasar pengenaan Pajak Kendaraan Bermotor, atau standar harga satuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah untuk tahun tertentu sebagai acuan harga pengadaan. Nilai-nilai yang ditetapkan Pemerintah tersebut dapat dijadikan acuan sebagai nilai wajar dengan beberapa faktor penyesuaian.

d. Pendekatan Referensi Harga

Pendekatan Referensi Harga merupakan pendekatan dengan menentukan harga berdasarkan referensi sebagai berikut :

- 1) Menentukan harga atas nilai wajar aset berdasarkan hasil penilaian yang pernah dilakukan oleh pihak lain-pihak lain seperti Direktorat Jendral Kekayaan dan Lelang Negara Kementerian Keuangan atau hasil penilaian Tim Appraisal lain;
- 2) Apabila referensi harga dari pihak lain tidak diperoleh, maka dapat menggunakan nilai barang milik pemerintah daerah yang sebelumnya telah ada;
- 3) Pendekatan referensi harga dilakukan atas suatu aset yang memiliki kesamaan identitas dalam waktu yang tidak terlalu lama dan lokasi yang tidak terlalu jauh.

## V. ASUMSI YANG DIGUNAKAN

Untuk keperluan pemberian nilai wajar, beberapa asumsi digunakan sebagai berikut:

1. Umur teknis aset.

Umur teknis aset menggunakan masa manfaat aset tetap sesuai kebijakan akuntansi Pemerintah Kabupaten Pulau Taliabu pada saat penilaian.

2. Umur teknis aset

Umur teknis aset ditetapkan sebagai berikut :

No.	Uraian	Masa Manfaat (Tahun)
1	<b>Tanah</b>	Tidak dihitung
2	<b>Peralatan dan Mesin, Terdiri atas</b>	
2.1	Alat-alat Berat	8 Thn
2.2	Alat-alat Angkutan	8 Thn
2.3	Alat-alat Bengkel dan Alat Ukur	8 Thn
2.4	Alat-alat Pertanian dan Peternakan	5 Thn

2.5	Alat-alat Kantor dan Rumah Tangga	5 Thn
2.6	Alat Studio dan Alat Komunikasi	5 Thn
2.7	Alat-alat Kedokteran	5 Thn
2.8	Alat-alat Laboratorium	5 Thn
2.9	Alat-alat Keamanan	5 Thn
<b>3</b>	<b>Gedung dan Bangunan</b>	
3.1	Bangunan Gedung	20 Thn
3.2	Bangunan Monumen	20 Thn
<b>4</b>	<b>Jalan, Irigasi dan Jaringan</b>	
4.1	Jalan dan Jembatan	20 Thn
4.2	Bangunan Air/Irigasi	20 Thn
4.3	Instalasi	20 Thn
4.4	Jaringan	20 Thn
<b>5</b>	<b>Aset Tetap Lainnya</b>	Tidak dihitung
<b>6</b>	<b>Konstruksi Dalam Pengerjaan (KDP)</b>	Tidak dihitung

### 3. Nilai Sisa

Nilai sisa merupakan estimasi nilai ekonomis yang masih ada pada aset tersebut pada saat aset tersebut telah sampai atau melewati umur teknisnya yang dihitung dalam bentuk prosentase atas nilai perolehan barunya pada saat penilaian.

Penetapan nilai sisa atas aset tersebut adalah sebagai berikut :

- Peralatan dan Mesin berupa alat angkutan 10% dari harga perolehan;
- Peralatan dan Mesin selain alat angkutan 10% dari harga perolehan;
- Gedung dan Bangunan 10% dari harga perolehan;
- Jalan dan Jaringan 10% dari harga perolehan;
- Aset Tetap Lainnya 10% dari harga perolehan.

### 4. TIM INVENTARISASI DAN PENILAI

Tim Inventarisasi dan Penilai terdiri dari unsur-unsur lintas OPD di lingkungan Pemerintah Kabupaten Pulau Taliabu dan KPKNL Ternate selaku Tim Ahli. Tim Penilai tersebut melibatkan unsur-unsur dari Dinas-Dinas sebagai berikut :

- BPKAD (Bidang Aset);
- Dinas Pendidikan;
- Dinas Kesehatan;

transaksi penjualan atau penawaran atau informasi lain yang bisa dipercaya kedua Rp.250.000,00/m<sup>2</sup>. Maka Nilai wajar tanah di lokasi tersebut adalah menggunakan rata-rata harga tanah di lokasi tersebut dan sekitarnya yaitu (Rp.200.000,00+Rp.250.000)/2 atau Rp.225.000,00 per m<sup>2</sup> sehingga nilai tanah adalah luas x Rp.225.000,00;

2) Alternatif 2 :

Jika di lokasi tersebut tidak terdapat banyak transaksi penjualan/penawaran tanah maka sebuah transaksi jual beli antara pihak yang independen yang sudah terealisasi dapat digunakan untuk menetapkan nilai tanah;

3) Alternatif 3 :

Jika alternatif 1 atau alternatif 2 tidak dapat dilaksanakan, maka nilai tanah ditetapkan dengan menggunakan nilai jual obyek pajak (NJOP) terakhir.

3. Penilaian atas Gedung, Bangunan

- a. Tim Penilai melibatkan unsur Teknis dari Dinas Pekerjaan Umum;
- b. Tim Penilai memastikan bahwa gedung dan bangunan yang tercantum dalam daftar tanah yang akan dinilai benar-benar ada dan lokasinya sudah tepat;
- c. Atas gedung dan bangunan yang telah tersedia ukuran luasnya tidak perlu dilakukan pengukuran ulang atas luasan;
- d. Atas gedung dan bangunan yang belum ada ukurannya dilakukan pengukuran luas gedung dan bangunan atau didasarkan informasi/dokumen lain;
- e. Cara penilaian :

1) Alternatif 1 :

Penentuan nilai wajar atas gedung dan bangunan menggunakan NJOP yang terakhir;

2) Alternatif 2 :

Digunakan bila NJOP terakhir atas gedung dan bangunan tidak tersedia.

Penilaian dilakukan dengan pendekatan harga perolehan sebagai berikut :

- a) Tim penilai menentukan harga perolehan baru bangunan per m<sup>2</sup> di sekitar lokasi tersebut berdasarkan pertimbangan dari tim teknis dari Dinas Pekerjaan Umum;

## **5. LANGKAH-LANGKAH TEKNIS INVENTARISASI DAN PENILAIAN**

Proses inventarisasi dan penilaian dilakukan sebagai berikut :

1. Penyusunan petunjuk teknis pelaksanaan penilaian barang milik daerah;
2. Penyusunan Tim Penilaian Barang Milik Daerah;
3. Pengumpulan data/dokumen barang milik daerah yang diterima;
4. Pelaksanaan inventarisasi atas data barang milik daerah yang diterima;
5. Proses Penilaian Barang Milik Daerah;
6. Penyusunan Laporan.

## **6. TEKNIS PENILAIAN**

### **1. Proses inventarisasi**

Inventarisasi atas aset dari Pemerintah Pulau Taliabu dilakukan baik melalui inventarisasi fisik di lapangan dengan melihat / mengamati / mengukur langsung aset tersebut atau dengan melalui inventarisasi data administratif pendukung aset tersebut atau melalui konfirmasi dengan pihak-pihak yang mengetahui keberadaan dan sejarah aset tersebut. Aset yang dilakukan penilaian adalah aset yang ditemukan dalam proses inventarisasi tersebut baik dalam kondisi baik/rusak ringan/rusak berat.

### **2. Penilaian atas Tanah**

- a. Tim Penilai memastikan bahwa tanah yang tercantum dalam daftar tanah yang akan dinilai benar-benar ada dan lokasinya sudah tepat;
- b. Atas tanah yang telah tersedia data ukuran luasnya tidak perlu dilakukan pengukuran ulang atas luasan, dalam hal tersedia dokumen yang lebih valid data luasan agar diubah dengan menggunakan data dokumen tersebut;
- c. Atas tanah yang belum ada data ukurannya dilakukan pengukuran luas tanah (panjang x lebar) atau mencari data tentang luasan tanah tersebut;

#### **d. Cara Penilaian :**

##### **1) Alternatif 1 :**

Menggunakan rata-rata harga transaksi yang wajar yang berlaku di sekitar lokasi tersebut.

Misal di lokasi berdekatan terdapat 2 (dua) transaksi penjualan atau penawaran atau informasi lain yang bisa dipercaya dengan nilai penjualan atau penawaran pertama Rp. 200.000/m<sup>2</sup> dan

- b) Tim penilai menghitung harga perolehan bangunan dengan cara menghitung luas bangunan x harga perolehan/m<sup>2</sup>;
- c) Tim penilai memperhitungkan umur bangunan dan nilai sisa bangunan untuk menentukan nilai wajar;
- d) Jika bangunan dalam kondisi baik/rusak ringan dan dapat dimanfaatkan maka dihitung dengan cara tersebut di atas;
- e) Jika bangunan dalam kondisi rusak sedang dan masih memungkinkan untuk diperbaiki langsung dinilai dengan nilai sisa;
- f) Jika umur gedung/bangunan telah melewati umur teknisnya, jika dalam kondisi baik dinilai dengan nilai sisanya.

Contoh :

Bangunan gedung sekolah di Kecamatan A seluas 500 m<sup>2</sup>.

Bangunan tersebut dibangun 10 tahun yang lalu.

Harga perolehan baru bangunan tersebut (tidak termasuk nilai tanah) menurut pertimbangan Dinas PU adalah Rp. 2.000.000,00/m<sup>2</sup>. Kondisi bangunan dalam keadaan baik dan dimanfaatkan.

Perhitungan penentuan nilai sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Harga perolehan bangunan baru} &= \text{Rp. } 2.000.000,00/\text{m}^2 \times 500 \text{ m}^2 \\ &= \text{Rp. } 1.000.000.000,00\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Penyusutan Bangunan/tahun} &= (\text{Rp. } 1.000.000.000,00 - \text{Nilai Sisa}) : 20 \\ &= (1.000.000.000,00 - 100.000.000) : 20 \\ &= \text{Rp. } 45.000.000,00\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Bangunan dinilai} &= \text{Rp. } 1.000.000.000,00 - (10 \times 45.000.000) \\ &= \text{Rp. } 550.000.000,00\end{aligned}$$

- f. Jika bangunan dalam kondisi rusak berat dan tidak memungkinkan lagi atau sudah tidak diketahui wujudnya karena telah dibongkar/rehab berat untuk diperbaiki dinilai sebesar 5% dari nilai perolehan.

#### 4. Penilaian atas Jalan, Jaringan, Irigasi

- a. Tim Penilai memastikan bahwa jalan, jaringan, dan irigasi yang tercantum dalam daftar jalan, jaringan, dan irigasi yang akan dinilai benar-benar ada dan barangnya sudah tepat;
- b. Tim penilai memastikan kondisi jalan, jaringan, dan irigasi apakah dalam kondisi baik/rusak sedang/rusak berat;
- c. Cara Penilaian :

##### 1) Alternatif 1 :

Penilaian dilakukan dengan pendekatan harga perolehan sebagai berikut :

- a. Tim penilai menentukan harga perolehan jalan/jaringan baru per  $m^2$  di sekitar lokasi tersebut berdasarkan pertimbangan dari tim teknis dari Dinas Pekerjaan Umum;
- b. Tim penilai menghitung harga perolehan baru jalan/jaringan/irigasi dengan cara menghitung luas atau volume jalan/jaringan x harga perolehan/ $m^2$ ;
- c. Tim penilai memperhitungkan umur dan nilai sisa jalan/jaringan/irigasi untuk menentukan nilai wajar;
- d. Jika jalan/jaringan/irigasi dalam kondisi baik/rusak ringan dan dapat dimanfaatkan maka dihitung dengan cara tersebut di atas;
- e. Jika dalam kondisi rusak sedang dan masih memungkinkan untuk diperbaiki langsung dinilai dengan nilai sisa;
- f. Jika jalan/jaringan kondisi rusak berat dan tidak memungkinkan lagi atau sudah tidak diketahui wujudnya karena telah dibongkar/rehab berat untuk diperbaiki dinilai dengan sebesar 5% dari nilai perolehan;
- g. Jika umur jalan/jaringan/irigasi telah melewati umur teknisnya, jika dalam kondisi baik dinilai dengan nilai sisanya.

Contoh :

Jalan Kabupaten di Kecamatan A seluas  $500 m^2$ .

Jalan tersebut dibangun 5 tahun yang lalu dari tanggal neraca awal.

Harga perolehan baru bangunan tersebut (tidak termasuk nilai tanah) menurut pertimbangan Dinas PU adalah Rp2.000.000,00/ $m^2$ . Kondisi bangunan dalam keadaan baik dan dimanfaatkan.

Perhitungan penentuan nilai sebagai berikut :

$$\begin{aligned}\text{Harga perolehan jalan baru} &= \text{Rp.2.000.000,00} \times 500 \\ &= \text{Rp.1.000.000.000,00}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Penyusutan jalan/tahun} &= (\text{Rp.1.000.000.000,00} - \text{Nilai Sisa}) : 20 \\ &= (1.000.000.000,00 - 100.000.000) : 20 \\ &= \text{Rp.45.000.000,00}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{Jalan dinilai wajar} &= \text{Rp.1.000.000.000,00} - (5 \times 45.000.000) \\ &= \text{Rp.775.000.000,00}\end{aligned}$$

## 2) Alternatif 2:

- a. Alternatif 2 digunakan jika alternatif 1 tidak dapat dilakukan
- b. Alternatif 2 merupakan pendekatan harga perolehan dengan memperhitungkan faktor penyesuaian berupa umur dan

kondisi bangunan. Alternatif 2 ini antara lain dilakukan jika fisik aset sendiri berada dalam kondisi yang tidak dapat dilihat secara kasat mata, misal jaringan/instalasi yang terpendam di dalam tanah.

Contoh :

Jaringan instalasi air bersih dibangun akhir tahun 2006. Diketahui bahwa harga perolehan menurut BA serah terima atau dokumen lainnya Rp.2.000.000.000,00

Nilai wajar atas jaringan tersebut adalah sebagai berikut :

Harga perolehan baru = Rp. 2.000.000.000,00

Penyusutan per tahun =  $(\text{Rp. } 2.000.000.000 - 200.000.000) : 20$   
= Rp. 90.000.000,00

Nilai wajar jaringan 2011 =  $(\text{Rp. } 2.000.000.000 - (5 \times 90.000.000,00))$   
= Rp. 1.550.000.000,00.

#### 5. Penilaian atas Peralatan dan Mesin

- a. Tim Penilai memastikan bahwa peralatan dan mesin yang tercantum dalam daftar peralatan dan mesin yang akan dinilai benar-benar ada;
- b. Tim penilai memastikan kondisi peralatan apakah dalam kondisi baik/rusak sedang/rusak berat;
- c. Cara penilaian:

##### 1) Alternatif 1 :

Menggunakan harga pasar peralatan tersebut di lokasi tersebut dengan jenis, merk/type/kondisi/usia yang sama, misal harga transaksi yang berlaku di lokasi tersebut;

##### 2) Alternatif 2 :

Menggunakan harga peralatan sejenis dengan referensi harga wajar yang pernah dikeluarkan oleh instansi Pemerintah/instansi penilai lainnya dengan mempertimbangkan faktor kondisi dan umur teknis.

Contoh :

Sebuah kendaraan bermotor roda 4 jenis Toyota Kijang tahun 1995 dengan nilai Rp.0.

Untuk penilaian wajar kendaraan tersebut dapat menggunakan daftar nilai jual kendaraan yang ada di Samsat setempat;

##### 3) Alternatif 3 :

Menggunakan harga referensi. Apabila di dalam buku inventaris barang milik daerah ditemukan barang dengan spesifikasi dan

tahun perolehan yang sama, maka harga barang tersebut dapat digunakan sebagai harga wajar barang yang dinilai;

4) Alternatif 4 :

Menggunakan pendekatan perolehan berdasarkan harga perolehan baru atau standar harga yang berlaku dan memperhitungkan umur ekonomis peralatan dan mesin tersebut. Dalam hal tahun perolehan tidak diketahui maka aset dinilai dengan nilai sisa. Untuk peralatan mesin jenis alat angkutan yang diketemukan rusak berat dinilai dengan nilai sisa, sedangkan untuk alat dan mesin selain alat angkutan dan alat berat yang rusak berat dinilai sebesar 5% dari nilai perolehan.

Contoh :

Printer Merk Epson LQ 1170 yang diperoleh tahun 2007.

Harga perolehan baru/standar harga satuan = Rp. 4.000.000,00

Umur = 5 tahun

Nilai sisa = 10%

Penyusutan per tahun =  $(4.000.000 - 400.000) / 5$   
= Rp. 720.000

Nilai wajar jika dalam kondisi baik = Rp.  $4.000.000 - (720.000 \times$

4)  
= Rp. 1.120.000,00

Jika printer tersebut sudah berumur = >5 tahun = Rp. 400.000,00

Jika printer tersebut dalam kondisi rusak berat = Rp. 200.000,00

6. Penilaian atas Aset Tetap Lainnya

- a. Tim Penilai memastikan bahwa aset tetap lainnya yang tercantum dalam daftar aset tetap lainnya yang akan dinilai benar-benar ada;
- b. Tim penilai memastikan kondisi apakah dalam kondisi baik/rusak sedang/rusak berat;
- c. Cara penilaian :

1) Alternatif 1 :

Menggunakan harga perolehan sesuai kontrak. Tim penilai mencari data kontrak atas pengadaan aset tetap tersebut atau kontrak lain yang sejenis, kemudian mencari nilai satuan sesuai rincian anggaran biaya dalam kontrak;

2) Alternatif 2 :

Menggunakan harga referensi. Apabila di dalam buku inventaris barang milik daerah ditemukan barang dengan spesifikasi dan

tahun perolehan yang sama, maka harga barang tersebut dapat digunakan sebagai harga wajar barang yang dinilai;

3) Alternatif 3 :

Menggunakan harga wajar hasil survei. Tim penilai mencari harga wajar aset tetap lainnya dengan spesifikasi yang sama dari berbagai sumber, baik dari toko maupun internet, serta menghitung rata-rata nilai hasil survei tersebut untuk mendapatkan nilai wajar.

7. Penilaian atas Konstruksi Dalam Pengerjaan

- a. Tim Penilai memastikan bahwa konstruksi dalam pengerjaan yang tercantum dalam daftar konstruksi dalam pengerjaan yang akan dinilai benar-benar ada;
- b. Tim penilai memastikan konstruksi dalam pengerjaan tersebut benar-benar merupakan pekerjaan konstruksi yang belum selesai dibangun bukan konstruksi yang rusak berat;
- c. Cara penilaian :

1) Alternatif 1 :

Menggunakan harga perolehan sesuai kontrak. Tim penilai mencari data kontrak atas pekerjaan konstruksi tersebut, kemudian menghitung nilai konstruksi sesuai rincian anggaran biaya dalam kontrak dibandingkan dengan konstruksi yang sudah terpasang;

2) Alternatif 2 :

Apabila dokumen kontrak tidak dapat ditemukan maka tim penilai dapat menggunakan pendekatan perolehan berdasarkan harga perolehan baru atau standar harga yang berlaku dengan mempertimbangkan perkiraan persentase penyelesaian pekerjaan konstruksi tersebut, dengan langkah sebagai berikut :

- a. Tim penilai menentukan harga perolehan konstruksi baru per  $m^2$  di sekitar lokasi tersebut berdasarkan pertimbangan dari tim teknis dari Dinas Pekerjaan Umum;
- b. Tim penilai menghitung harga perolehan baru jalan/jaringan/irigasi dengan cara menghitung luas atau volume jalan/jaringan x harga perolehan/ $m^2$ ;
- c. Tim penilai kemudian memperkirakan persentase penyelesaian konstruksi dimaksud dan mengkalikan nilai yang didapat dari huruf b diatas dengan persentase penyelesaian konstruksi dimaksud untuk mendapatkan nilai wajar.

Contoh:

Ditemukan 1 unit konstruksi berupa bangunan kelas permanen di lokasi desa A kecamatan B dengan luas 80m<sup>2</sup>. Tim penilai memperkirakan biaya perolehan baru konstruksi tersebut adalah Rp.2.000.000,-. Tim penilaian memperkirakan bahwa persentase penyelesaian konstruksi tersebut adalah 65%.

Maka nilai wajar konstruksi dalam pengerjaan dapat dihitung sebagai berikut:

- o Biaya perolehan baru KDP Gedung = 80 x Rp. 2.000.000,- = Rp.160.000.000,-
- o Nilai wajar KDP Bangunan = 65% x Rp.160.000.000 = Rp.104.000.000,-

#### **IX. LAPORAN PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH**

Atas kegiatan penilaian Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Pulau Taliabu disusun Laporan Hasil Penilaian Barang Milik Daerah.

