Ahsana:
Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat

Vol. 1, No. 2 - Juni 2023, Hal. 78-82
DOI: 10.59395/ahsana.v1i2.322

Pelatihan Penilaian Aset Daerah Untuk Peningkatan Pendapatan Asli Daerah

Uswatun Khasanah*[1], Dini Yuniarti[2]
[1,2]Program Studi Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Ahmad Dahlan
*e-mail: uswatun.khasanah@ep.uad.ac.id[1]

Received:	Revised:	Accepted:	Available online:
12.06.2023	20.06.2023	26.06.2023	30.06.2023

Abstract: *The purpose of an appraisal report is to present facts about the property based on inspections, analyses, opinions and conclusions in a clear and non-misleading manner. The appraisal report produces a conclusion of value by stating the name of the appraiser and the date of the appraisal. An appraisal report is a document that includes the assignment instructions, the purpose and basis of the appraisal, the results of the analyses that result in an opinion of value. An appraisal report may also explain the analytical process undertaken in conducting the appraisal, and state important information used in the analysis. The appraisal conclusion should be communicative. Identify the assignor, the purpose and objectives of the valuation, the name of the valuer, the assets valued, the assumptions and the limiting conditions. Relevant dates: date of valuation, report, field inspection. This is the basis of the activities of this community service, to help manage regional assets. This is important to increase local revenue, which in turn is expected to improve the welfare of the community.*
Keywords*: Asset, Valuation, Property, Local.*

Abstrak: Tujuan dari laporan penilaian adalah untuk menyajikan fakta mengenai properti berdasarkan inspeksi, analisis, opini dan kesimpulan dengan cara yang jelas dan tidak menyesatkan. Dalam laporan penilaian menghasilkan kesimpulan nilai dengan mencantumkan nama penilai dan tanggal penilaian. Laporan penilaian suatu dokumen yang mencantumkan intruksi penugasan, tujuan dan dasar penilaian, hasil analisa yang menghasilkan opini nilai. Suatu laporan penilaian dapat juga menjelaskan proses analisa yang dilakukan dalam pelaksanaan penilaian, dan menyatakan informasi yang penting yang digunakan dalam analisa. Kesimpulan penilaian harus komunikatif. Menjelaskan identifikasi pemberi tugas, maksud dan tujuan penilaian, nama penilai, aset yang dinilai, asumsi dan syarat pembatas. Tanggal-tanggal yang relevan: tanggal penilaian, laporan, inspeksi lapangan. Hal inilah yang menjadikan landasan kegiatan dari pengabdian masyarakat ini, untuk membantu pengelolaan asset daerah. Hal ini menjadi penting untuk meningkatkan pendapatan asli daerah, yang pada akhirnya diharapkan untuk dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
Kata kunci: Aset, Penilaian, Properti, Daerah.

1. PENDAHULUAN

Aset daerah adalah semua kekayaan daerah yang dimiliki maupun dikuasai oleh pemerintah daerah, yang dibeli atau diperoleh atas APBD atau berasal dari perolehan lainnya yang sah (Amrul & Rusdi, 2020). Aset daerah merupakan sumberdaya yang penting bagi pemerintah daerah sebagai penopang utama pendapatan asli daerah (PAD). Siregar (2004) menyatakan bahwa penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melaksanakan penilaian atas aset yang dikuasi. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah daerah untuk dapat melakukan penilaian aset daerah (Aira, 2014). Penilaian aset daerah merupakan proses penting yang perlu dilakukan saat ini karena berbagai alasan. Pertama, penilaian aset daerah membantu pemerintah daerah dalam mengelola dan mengoptimalkan aset yang dimiliki. Aset daerah seperti tanah, bangunan, infrastruktur, dan sumber daya alam memiliki nilai ekonomi yang signifikan. Dengan melakukan penilaian yang tepat, pemerintah daerah dapat mengetahui nilai sebenarnya dari aset-aset tersebut dan mengambil keputusan yang bijaksana dalam penggunaan dan pengelolaannya. Kedua, penilaian aset daerah membantu pemerintah daerah mengelola keuangan dan anggaran secara efisien. Dengan mengetahui nilai aset yang dimiliki, pemerintah daerah dapat membuat keputusan yang tepat mengenai alokasi anggaran, perencanaan investasi dan pengelolaan sumber daya secara efektif.

Penilaian aset daerah memiliki peran yang sangat penting dalam pengambilan keputusan investasi dan pengembangan wilayah. Melalui penilaian aset daerah, pemerintah daerah dapat menentukan alokasi anggaran secara efisien dan strategi investasi yang tepat, terutama dalam merencanakan pembangunan infrastruktur (Artina & Cholid, 2018). Selain itu, penilaian aset membantu meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pemerintah daerah, karena data yang akurat tentang nilai aset dapat memberikan informasi yang jelas dan terperinci kepada masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya. Efisiensi pengelolaan aset juga terbantu oleh penilaian ini, dengan identifikasi aset-aset yang memerlukan pemeliharaan, perbaikan atau penggantian. Secara keseluruhan, penilaian aset

Vol. 1, No. 2 - Juni 2023, Hal. 78-82
DOI: 10.59395/ahsana.v1i2.322

daerah memberikan dukungan penting bagi pemerintah daerah dalam pengambilan keputusan yang cerdas, pengelolaan aset yang lebih baik, serta mencapai pembangunan wilayah yang berkelanjutan (Tarigan & Nurtanzila (2013).

Indonesia telah memasuki masa bonus demografi dimana peran anak muda sangatlah penting bagi perekonomian. Anak muda dituntut untuk dapat bersaing dan berkembang mandiri melewati kompetisi pasar yang semakin ketat. Perubahan jumlah penduduk Indonesia yang pesat mengakibatkan perubahan pola produksi dan pola konsumsi masyarakat. Kombinasi masyarakat yang berusia muda lebih banyak dibandingkan dengan penduduk berusia tua membuat perubahan pola konsumsi tersebut. Berubahnya pola konsumsi tersebut menuntuk adanya inovasi-inovasi dalam industri di insonesia. Disinilah peran anak muda yang mampu membaca kebutuhan pasar sangat penting agar tercapainya keseimbangan pasar (Nasir & Khoirudin, 2020).

Penilaian aset daerah merupakan proses untuk menentukan nilai atau harga yang tepat dari aset-aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah. Menurut Pusat Penilaian dan Pemeringkatan Aset (P3A) Kementerian Keuangan Republik Indonesia, penilaian aset daerah adalah proses mengukur nilai suatu aset daerah dengan menggunakan metode penilaian yang tepat, objektif, dan dapat dipertanggungjawabkan, sesuai dengan standar penilaian yang berlaku. Penilaian aset daerah melibatkan pengevaluasian menyeluruh terhadap semua aset yang dimiliki oleh pemerintah daerah, termasuk tanah, bangunan, infrastruktur, sumber daya alam, dan aset lainnya. Proses ini mencakup pengumpulan data, analisis, dan penerapan metode penilaian yang akurat dan transparan. Tujuan utamanya adalah memperoleh informasi yang tepat mengenai nilai aset-aset tersebut, sehingga pemerintah daerah dapat mengambil keputusan yang tepat terkait pengelolaan, penggunaan, dan pengembangan aset tersebut (Afandi & Khairani, 2013).

Proses penilaian aset daerah melibatkan beberapa tahapan yang dapat bervariasi tergantung pada konteks dan jenis aset yang dinilai. Secara umum, proses penilaian aset daerah melibatkan langkah-langkah berikut: Pengumpulan data: Tahap awal dalam proses penilaian aset daerah adalah pengumpulan data yang berkaitan dengan aset yang akan dinilai. Data yang dikumpulkan mencakup informasi tentang aset itu sendiri, termasuk spesifikasi fisik, lokasi, dokumentasi legal, kondisi, dan sejarah pemakaian. Selain itu, data pasar seperti harga jual terkini dan transaksi terkait aset serupa juga perlu dikumpulkan. Analisis data: Setelah data terkumpul, tahap berikutnya adalah analisis data. Analisis ini melibatkan penerapan metode penilaian yang tepat sesuai dengan jenis aset yang dinilai. Misalnya, untuk penilaian tanah, metode yang umum digunakan adalah metode perbandingan data pasar, sedangkan untuk penilaian bangunan, metode yang umum digunakan adalah metode biaya penggantian atau metode pendapatan. Penentuan nilai: Setelah analisis data dilakukan, langkah selanjutnya adalah menentukan nilai aset. Nilai ini dapat ditentukan berdasarkan hasil perhitungan dengan menggunakan metode penilaian yang dipilih. Hasil penilaian tersebut dapat berupa nilai pasar, nilai buku, atau nilai lainnya sesuai dengan kebutuhan pemerintah daerah. Pelaporan: Tahap terakhir adalah menyusun laporan penilaian yang berisi hasil penilaian aset daerah. Laporan ini berfungsi sebagai dokumen yang menyajikan informasi lengkap tentang nilai aset, metode yang digunakan, serta asumsi dan pendekatan yang digunakan dalam proses penilaian. Laporan penilaian ini dapat digunakan sebagai dasar untuk pengambilan keputusan dalam pengelolaan aset daerah (IVSC, 2017).

2. METODE

Metode kegiatan pengabdaian dilakukan melalui rangkain kegiatan yang pangkalnya berorientasi pada penguatan kapasitas masyarakat. Namun pelaksanaanya dilakukan melalui rangkaian, yaitu: 1) Survei dengan maksud memperoleh informasi tentang kegiatan pokdarwis, untuk disesuaikan dengan pendekatan yang bisa dilakukan, dan 2) Workshop dan FGD, yang dilakukan bersama pokdarwis. Pengabdian ini menggunakan metode penyuluhan, pelatihan dan pendampingan serta analisis hasil sebelum dan sesudah program/kegiatan (Khoirudin dkk, 2022).

Pelatihan pada pengabdian ini adalah untuk mengenalkan bagaimana caranya pengelolaan barang milik daerah. Keterlibatan mahasiswa dalam kegiatan ini adalah membantu persiapan kegiatan di lapangan. Solusi permasalahan yang akan disampaikan dalam kegiatan pengabdian masyarakat ini adalah sesuai dengan *road map* prodi yaitu pengentasan kemiskinan dan kemandirian. Tanggal pelaksanaan dari kegiatan pengabdian masyarakat ini adalah pada tanggal 6 Juli 2023 dengan peserta adalah para apparatur sipil negara, birokrat, akademisi dan masyarakat umum.

Vol. 1, No. 2 - Juni 2023, Hal. 78-82
DOI: 10.59395/ahsana.v1i2.322



Gambar 1. Keluaran IPTEK

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Untuk mencapai manfaat optimal pada sebuah aset maka tentu diperlukan implementasi pengelolaan yang baik atas siklus hidup aset tersebut. Pengelolaan siklus hidup aset ini seringkali disebut dengan manajemen aset (*life cycle asset management*) (Kuntadi et al., 2022). Maka dengan hal ini dapat dijelaskan mengenai manajemen aset yakni proses atau kegiatan yang melibatkan pengambilan keputusan dan bertujuan untuk merencanakan, mengadakan, menggunakan, memanfaatkan, mengamankan dan memelihara aset dengan baik dan benar. Selain itu, manajemen aset juga mencakup penilaian nilai aset, pemindahtanganan kepemilikan, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan, serta pengawasan dan pengendalian aset (Aprilia et al., 2019). Hal ini dilakukan untuk mengoptimalkan penggunaan sumber daya aset dan memberikan manfaat maksimal bagi pemerintah daerah yang bersangkutan. Kemudian, manajemen aset sangat terkait erat dengan properti, karena properti merupakan salah satu bentuk aset yang dimiliki oleh individu, perusahaan atau pemerintah. Dengan melakukan manajemen aset yang baik, termasuk properti sebagai bagian darinya, pemerintah daerah dapat mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya publik dan meningkatkan layanan publik. Pengelolaan properti secara efisien dan transparan akan memberikan manfaat yang lebih besar bagi masyarakat dan pihak-pihak yang terlibat dalam penggunaan dan kepemilikan properti tersebut (Umbora et al., 2018).

Selama penggunaan teknologi untuk segi penataan aset pemerintah daerah, seiring meningkatnya volume dan jenis kegiatan kerja penyelenggaraan tugas-tugas di pemerintah daerah, serta tertib dalam segi administrasi, maka perlu adanya pembuatan pembuatan aturan-aturan dalam pemerintahan daerah, aturan itu berkaitan dengan adanya harapan penertiban administrasi dan dalam penataan asetnya. Aturan-aturan ini dibuat agar menghasilkan output dalam peningkatan kinerja dan kelancaran penyelenggaraan tugas pemerintahan agar berhasil dalam mendukung suatu pembangunan pada tata pemerintahan. Salah satu aset atau alat pendukung yang sangatlah penting yang sangat penting untuk kelancaran kegiatan operasional pada pemerintah daerah yaitu kendaraan dinas. Salah satu aset ini sangatlah berguna untuk menunjang kegiatan-kegiatan di pemerintah daerah, oleh karena itu perlu diselenggarakan suatu pengelolaan kendaraan dinas. Hal ini dimaksudkan agar mencapai keefektifan dan keefisiensinya dapat stabil terjaga dengan baik dengan tujuan untuk mengurangi resiko kerusakan di awal pemakaian, mencegah adanya peledakan waktu dan biaya perawatan yang melambung tinggi dalam kegiatan meningkatkan tingkat pelayanan di pemerintah daerah itu sendiri maupun masyarakat umum.

Berdasarkan pada Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah adapun pasal 2 mengenai ruang lingkup pengelolaan ini adalah sebagai berikut: Pejabat Pengelola Barang Milik Daerah, Perencanaan Kebutuhan dan Penganggaran,

Vol. 1, No. 2 - Juni 2023, Hal. 78-82
DOI: 10.59395/ahsana.v1i2.322

Pengadaan, Penggunaan, Pemanfaatan, Pengamanan dan Pemeliharaan, Penilaian, Pemindahtanganan, Pemusnahan, Penghapusan, Penatausahanan, Pembinaan, Pengawasan dan Pengendalian, Pengelolaan Barang Milik Daerah.



Gambar 2. Pelaksanaan Kegiatan

4. KESIMPULAN

Adanya otonomi daerah menjadikan sebuah tantangan sekaligus kesempatan bagi pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus secara optimalisasi pada sumber daya yang dimiliki, salah satu sumber daya yang harus diurus dengan baik adalah aset daerah. Mengatur potensi sumber daya dan urusan terkait pemerintahan yang sesuai dengan otonomi termasuk dengan bagaimana cara memaksimalkan dan menggunakan aset daerah yang dimiliki sesuai kegunaan dengan menerapkan sistem manajemen aset menjadi salah satu tugas yang diberikan kepada pemerintah daerah. Sumber-sumber pendanaan yang dapat digunakan untuk membiayai pelaksanaan pemerintah antara lain sumber pendanaan dari pendapatan asli daerah (PAD), sumber dari hasil pinjaman daerah dan sumber pendapatan yang lain yang sah. Aset negara merupakan barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dan barang bergerak seperti inventaris, perolehan aset yang dibeli atas beban APBN dan perolehan lain yang sah, yang dimiliki oleh lembaga pemerintah non departemen, badan-badan, tidak termasuk dengan kekayaan yang telah dipisahkan dan bukan merupakan kekayaan pemerintah daerah. Oleh karena itu pemerintah daerah harus dapat memahami langkah apa sajakah yang harus dilakukan dalam rangka mengoptimalkan aset yang dimiliki guna meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) khususnya dalam hal ini adalah aset tetap tanah dan bangunan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Ucapan terima kasih kami sampaikan kepada Program Studi Ekonomi Pembangunan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Ahmad Dahlan yang telah memberikan dukungan baik material maupun non material dalam pelaksanaan kegiatan pengabdian masyarakat ini.

DAFTAR PUSTAKA

Afandi, M. N., & Khairani. (2013). Analisis Manajemen Aset Tetap Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tanjung Balai. *Jurnal Ilmu Administrasi Negara*, *X*(3), 390–413.

Aira, A. (2014). Peran Manajemen Aset Dalam Pembangunan Daerah. *Jurnal Penelitian Social Keagamaan*, *Vol.17*, 21–39.

American Society of Appraisers. (2013). ASA Business Valuation Standards. Santa Ana, CA: American Society of Appraisers.

Amrul, R., & Rusdi. (2020). Penilaian Aset Tetap Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Lombok Utara. *Valid Jurnal Ilmiah*, *17*(1), 40–52. http://stieamm.ac.id/jurnal/index.php/valid/article/view/108

Aprilia, I., Syaukat, Y., & Falatehan, A. F. (2019). Optimisasi Manajemen Aset Tetap Daerah Dalam Mewujudkan Good Governance Di Pemerintah Provinsi Dki Jakarta. *Jurnal Manajemen Pembangunan Daerah*, *10*(2), 1–17. https://doi.org/10.29244/jurnal_mpd.v10i2.27783

Artina, N., & Cholid, I. (2018). Pengaruh Tingkat Literasi Keuangan Dan Faktor Demografi Terhadap Pengambilan Keputusan Investasi (Studi Kasus Pegawai Kantor Badan Kepegawaian Daerah Sumatera Selatan). *Jurnal Keuangan Dan Bisnis*, *16*(1), 84–99. https://doi.org/10.32524/jkb.v16i1.575

International Valuation Standards Council. (2017). International Valuation Standards 2017. London: International Valuation Standards Council.

Khoirudin, R, & Nasir, M.S., Kurniawan, M.L.A, & Suripto. (2022). Peningkatan Kemampuan Pengelolaan Objek Wisata di Kelompok Sadar Wisata Tirta Kencana. *Prosiding Seminar Nasional Hasil Pengabdian Kepada Masyarakat*, 275-280.

Kuntadi, C., Retnoningsih, A. I., & Finlandia, D. A. (2022). Pengaruh Inventarisasi Aset, Legal Audit Aset dan Penilaian Aset

Vol. 1, No. 2 - Juni 2023, Hal. 78-82
DOI: 10.59395/ahsana.v1i2.322

terhadap Optimalisasi Aset. *Jurnal Ekonomi Manajemen Sistem Informasi*, *3*(4), 414–425. https://www.dinastirev.org/JEMSI/article/view/965

Melengkapi Penilaian Aset Daerah. (2019). Retrieved from https://www.feb.ui.ac.id/infos/25152/melengkapi-penilaian-aset-daerah.

Nasir, M.S., & Khoirudin, R. (2020). Pengendalian Manajemen Usaha Yang Ideal Pada UMKM Haha Multi Creative. *Prosiding Seminar Nasional Hasil Pengabdian Kepada Masyarakat*, 245-250.

Pemerintah Republik Indonesia. (2017). Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 43 Tahun 2017 tentang Penilaian Aset. Retrieved from https://jdih.setkab.go.id/PUUdoc/176075/PP_No__43_Tahun_2017.pdf

Peraturan Menteri Dalam Negeri nomor 19 tahun 2016 tentang pedoman pengelolaan Barang Milik Daerah

Siregar, D. D. (2004). Manajemen Aset Strategi Penataan Konsep Pembangunan Berkelanjutan Secara Nasional dalam Konteks Kepala Daerah Sebagai CEO'S pada Era Globalisasi dan Otonomi Daerah. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Tarigan & Nurtanzila. (2013). Standar Akuntansi Pemerintahan dalam Mewujudkan Akuntabilitas dan Transparansi Pengelolaan Keuangan Daerah. *JKAP (Jurnal Kebijakan Dan Administrasi Publik)*, *17*(1), 29–45.

Umbora, E., Falah, S., & Pangayow, B. J. C. (2018). Pengaruh Manajemen Aset Terhadap Optimalisasi Pemanfaatan Aset Tetap Pemerintah Daerah. *Jurnal Akuntansi, Audit, Dan Aset*, *1*(2), 90–112. https://doi.org/10.52062/jurnal_aaa.v1i2.10