

# PENYUSUNAN MANUAL PENILAIAN ASET TETAP DAERAH KABUPATEN TULUNGAGUNG

Tri Wahyuni<sup>1</sup>  
Sri Werdiningsih<sup>1</sup>  
Abdul Malik Kumar<sup>1</sup>  
Tutut Subadyo<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Ekonomi Universitas Merdeka Malang  
Jalan Terusan Raya Dieng 62-64 Malang Jawa Timur  
E-mail: twahyuni32@yahoo.co.id

**Abstract:** *This paper attempts to synthesize the linkages between investment opportunity set (IOS), firm value, managerial ownership and firm policies in Indonesia. As a measure of growth, IOS is hypothesized to have a positive relationship with firm value. However, we argue that the linkage may not be direct, for there is a role played by firm policies on dividend and capital structure. The relationship between IOS and firm value could be mediated by firm policies, as determined by the agents of the firm, namely the managers. However, Indonesia is a unique developing market characterized by high ownership concentration and low level of managerial ownership. This could therefore moderate the link between firm growth rate and firm policies on dividend and capital structure. Based on the theories and previous studies, this paper puts forward some propositions.*

**Keywords:** *investment opportunity set, firm value, firm policy*

## PENDAHULUAN

Penerapan *good corporate governance* mengharuskan pemerintah, termasuk pemerintah daerah untuk melakukan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan keuangan. Salah satu bentuk transparansi dan akuntabilitas pemerintah daerah adalah publikasi pelaporan keuangan daerah. Untuk tujuan tersebut pemerintah menerbitkan Peraturan pemerintah No.105 tahun 2000, tentang Pengelolaan dan Pertanggungjawaban Keuangan Daerah. Kemudian ditindaklanjuti oleh Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 29 tahun 2002 tentang tata cara penyusunan anggaran berbasis kinerja, penyusunan laporan keuangan dan pertanggungjawaban kepala daerah, telah memberikan arahan dan petunjuk tentang Pedoman Pengurusan Pertanggungjawaban Keuangan Daerah yang sebelumnya

menggunakan sistem basis kas (*cash basis*) diubah menjadi sistem akrual (*accrual system*) atau modifikasi dari keduanya. Reformasi dengan sistem keuangan daerah yang baru ini mutlak harus dilakukan karena dalam sistem tersebut akan menunjukkan suatu keadaan riil kekayaan suatu daerah dan secara transparan dapat diketahui oleh seluruh masyarakat (*stakeholder*).

Salah satu laporan keuangan daerah yang merupakan hal baru bagi daerah adalah neraca daerah sebagai media yang menyajikan informasi mengenai posisi aset, kewajiban dan ekuitas dana pada akhir tahun anggaran. Aset daerah terdiri aktiva lancar dan aktiva tetap. Pada umumnya aset tetap merupakan proporsi terbesar dari total aset yang dimiliki daerah, sehingga penyajian secara cermat, teliti, dan

wajar aset daerah sangat menentukan kualitas neraca daerah. Dengan demikian neraca daerah dapat memberikan informasi yang andal bagi pemerintah daerah dalam pengambilan keputusan secara tepat.

Berdasarkan studi yang dilakukan dalam tahap pertama, diperoleh informasi relevan tentang Kabupaten Tulungagung. Dari segi administrasi, Kabupaten Tulungagung terbagi dalam 19 kecamatan, yang secara topografi setiap kecamatan memiliki karakteristik yang berbeda yang terdiri daerah dataran, pegunungan, dan pantai yang berpengaruh terhadap nilai tanah, bangunan, dan aktiva tetap lainnya. Dari Laporan Keuangan Daerah diketahui adanya (a) perubahan nilai aset tanah dari tahun 2005 dan tahun 2006 yang sangat besar yang disebabkan karena salah penyajian, (b) dari 1130 bidang tanah yang tercatat dalam Kartu Inventaris didapatkan sebanyak 567 bidang tanah tidak ada nilainya, (c) Harga aset tetap yang dicantumkan dalam Laporan Keuangan didasarkan pada Buku Induk Inventaris hasil sensus barang Kabupaten Tulungagung tahun 2002.

Berdasarkan hasil wawancara diperoleh informasi, bahwa hal tersebut di atas disebabkan karena dalam menyusun Laporan Keuangan, Neraca utamanya, pemerintah daerah Kabupaten Tulungagung tidak melakukan penilaian aset daerah secara berkala, hal ini dikarenakan keterbatasan: (a) sumber daya manusia yang memiliki kemampuan untuk melakukan penilaian aset daerah, (b) belum adanya manual yang dapat membantu penilaian aset daerah.

Observasi lapangan yang dilakukan untuk memverifikasi apakah sampel data sekunder sesuai dengan kenyataan lapangan dan untuk membuktikan bahwa kondisi aset di lapangan yang meliputi luas tanah dan luas bangunan sesuai dengan data sekunder (Buku Inventaris) terutama informasi mengenai jenis aset, lokasi, luas tanah, dan luas bangunan, dan ciri-ciri pokok aset lainnya.

Secara rinci informasi aset tetap daerah berupa Bangunan Gedung, Jalan, Bangunan air (irigasi), dan Tanah. Berdasarkan pengisian instrumen pengisian aset tetap melalui kuesioner yang diisi oleh Kepala Bagian Perlengkapan diperoleh informasi kualitatif mengenai kebijakan pengelolaan aset tetap daerah Kabupaten Tulungagung.

Pengelolaan kekayaan daerah Kabupaten Tulungagung dilakukan oleh badan khusus yaitu Bagian Perlengkapan dibawah pengendalian Sekretaris Daerah. Dalam pengelolaan aset tetap daerah, pemerintahan daerah tidak memiliki *database* aset tetap (inventaris barang daerah) dengan cukup memadai dan tidak memiliki hasil inventarisasi kondisi aset tetap daerah. Namun, pemerintah daerah telah melakukan verifikasi *database* dengan survei lapangan. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset tetap daerah masih perlu ditingkatkan melalui penyusunan sistem informasi akurat dan terpercaya yang dapat dijadikan *database* berdasarkan inventarisasi kondisi aset tetap daerah yang selalu diperbaharui dengan menyusun sistem informasi aset tetap daerah, sehingga dapat digunakan untuk menentukan nilai aset daerah secara wajar sesuai dengan kondisi mutakhir. Walaupun ada perubahan dalam penggunaan aset tetap, namun kondisi yang sudah baik dan perlu dipertahankan dalam pengelolaan aset daerah adalah penggunaan aset sudah sesuai dengan peruntukannya. Perubahan masih dimungkinkan, jika memberikan manfaat yang lebih baik dari aspek efisiensi dan efektivitas penggunaan aset.

Walaupun aset tetap yang dimiliki daerah didukung dengan bukti-bukti yang sah (baik hak kepemilikan dan yang bukan hak milik) telah sesuai dengan yang diakui pemerintah. Namun, masih adanya ketidakjelasan legalitas kepemilikan aset tetap yang dimiliki pemerintahan daerah Kabupaten Tulungagung (misal berupa tukar guling dan dalam sengketa) dapat berakibat pada pengakuan kepemilikan aset tetap daerah yang akan dinilai sebagai aset yang

sah dimiliki oleh pemerintah daerah yang tercermin dalam neraca daerah.

Pemerintah daerah kabupaten Tulungagung tidak memiliki peta lokasi/penempatan aset-aset tetap daerah. Namun, lokasi aset telah sesuai dengan *zoning* yang ditetapkan pemerintah. Akan lebih baik jika penentuan *zoning* aset daerah didukung oleh peta lokasi penempatan aset daerah. Di samping itu setiap tanah yang sudah bersertifikat yang dimiliki oleh pemerintah daerah telah tersedia gambar situasi.

Mengingat pemerintah daerah tidak memiliki penilai aset internal untuk melakukan inventarisasi dalam rangka persiapan laporan keuangan, maka untuk tujuan pembuatan neraca daerah tahun 2005 pemerintah daerah kabupaten Tulungagung melakukan penilaian kembali (revaluasi) aset tetap yang dilakukan oleh lembaga penilai independen pada tahun 2005. Model penilaian yang digunakan dalam menilai aset daerah oleh penilai independen adalah metode perbandingan data pasar dan setiap jenis aset tetap memiliki data pembanding. Namun, aset-aset yang dimiliki pemerintah daerah tersebut tidak memiliki data Nilai Pasar Wajar (*Market Value*) dan Nilai Sewa Tahunan (*Annual Rent Value*).

Pemerintah daerah memiliki program rehabilitasi dan pemeliharaan aset tetap yang ditindaklanjuti dengan program peningkatan pendayagunaan aset tetap daerah sehingga memberi nilai tambah baik dari sisi nilai aset daerah maupun memberikan peningkatan hasil untuk aset yang menghasilkan pendapatan asli daerah.

Pemerintah daerah memiliki data Zona Nilai Tanah (ZNT) yang disediakan oleh KP PBB Tulungagung. Standar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) disediakan oleh Dinas PU PPW Kabupaten Tulungagung. Sedangkan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) tidak dimiliki oleh pemerintah daerah Kabupaten Tulungagung.

Berdasarkan manual Administrasi Barang Daerah yang merupakan lampiran keputusan Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah nomor 11 tahun 2001 bab VI mengenai inventarisasi, dijelaskan bahwa penilaian barang daerah dapat dilakukan dengan penaksiran yang berpedoman pada Harga Pasar Umum (HPU), Harga Pasar atau (NJOP) yang berlaku setempat, baik oleh Pemerintah Daerah maupun tenaga ahli penilaian.

Penelitian ini menggunakan landasan teori sebagai berikut:

### 1. Konsep Neraca Daerah

Dalam pasal 38 Peraturan Pemerintah No. 105 tahun 2000 tercantum bahwa laporan yang harus dihasilkan oleh entitas Pemerintah Daerah adalah: (a) Laporan Perhitungan APBD; (b) Nota Perhitungan APBD; (c) Laporan Aliran Kas, (d) Neraca Daerah. Neraca Daerah menyajikan informasi mengenai posisi aset, kewajiban dan ekuitas dana pada akhir tahun anggaran. Aset merupakan sumber daya yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh Pemerintah Daerah sebagai hasil dari peristiwa masa lalu dan dari sumberdaya tersebut diharapkan adanya manfaat ekonomis masa depan yang mengalir masuk ke Pemda. Kewajiban adalah utang yang timbul yang penyelesaiannya mengakibatkan aliran keluar sumber daya ekonomi pemerintah umumnya, pengurangan harta khususnya untuk pembayaran pelunasan hutang. Ekuitas dana adalah kekayaan bersih yang tercantum di neraca, yaitu sisa lebih aset dikurangi seluruh kewajiban (IAI. 2002).

Bagi Pemerintah Daerah, laporan seputar APBD bukan hal baru, namun demikian, Laporan Aliran Kas dan Neraca Daerah merupakan sesuatu yang relatif baru, apalagi saat dikeluarkannya PP No. 105 tahun 2000 belum ada kewajiban untuk penyusunannya. Petunjuk penyusunan yang didasarkan atas basis akrual (yang sebelumnya menggunakan basis kas) dikeluarkan dengan Kepmendagri No. 29 tahun

2002, ditindak lanjuti dengan UU No. 17 tahun 2003 yang mengamanatkan penyajian laporan keuangan disusun berdasarkan akuntansi pemerintahan. Pada tahun 2004, Standar Akuntansi Pemerintahan terbentuk dan dikukuhkan dengan diberlakukannya PP No. 24 tahun 2005 yang mewajibkan seluruh laporan keuangan pusat dan daerah untuk mengacu pada Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP). Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 06 tahun 2006 mensyaratkan bahwa aset milik pemerintah daerah harus dikelola secara fisik dan administratif di antaranya adalah melakukan penilaian atas aset-aset tersebut, baik dilakukan dengan membentuk tim (oleh Kepala daerah) atau dengan melibatkan penilai independen.

## 2. Pengukuran Aset Tetap dalam Penyusunan Neraca Awal

Menurut definisi Ikatan Akuntan Indonesia (IAI) Aktiva tetap adalah aktiva yang dimiliki oleh entitas dalam bentuk siap pakai atau dibangun lebih dahulu tidak dimaksudkan untuk dijual serta masa manfaat lebih dari satu tahun. Aktiva tetap dicatat sebesar Nilai Buku yaitu biaya perolehan setelah dikurangi dengan akumulasi penyusutan (IAI 2002: 16.2). Sementara untuk sektor publik diartikan sebagai sumber daya ekonomi yang dikuasai dan/atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan darimana manfaat ekonomi dan/atau sosial dimasa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta diukur dalam satuan uang, termasuk sumber daya nonkeuangan yang diperlukan untuk penyediaan jasa bagi masyarakat umum dan sumber-sumber daya yang dipelihara karena alasan sejarah dan budaya. Posisi aset tersebut tidak termasuk dalam pengertian, hutan dan sumber daya alam yang dapat diperbaharui (*regenerative natural resources*) dan sungai, kekayaan di dasar laut serta kandungan pertambangan yang tidak dapat diperbaharui (*non-regenerative natural resources*), serta pening-

galan sejarah yang menjadi aset nasional (SAP 2005: PSAP,07-2).

Dalam teori akuntansi bagi entitas komersial, aset harus memiliki sifat ekonomik bagi entitas pemilik aset untuk mencapai tujuan entitas. Menurut Hoesada (2005: 36-37), Halim (2002:138) dan Bastian (2001:3) hal tersebut tidak berlaku bagi organisasi nirlaba umumnya, pemerintah khususnya. Entitas pemerintah dalam banyak hal mempunyai tujuan bukan untuk dirinya sendiri, namun untuk masyarakat. Investasi berupa gedung perkantoran dan sarana pemerintah adalah aset yang digunakan untuk melaksanakan misi dan tupoksi pemerintah. Investasi berupa infrastruktur secara jelas ditujukan untuk kepentingan publik. Dengan demikian, fungsi aset pemerintah berbeda dengan organisasi komersial.

Pembahasan mengenai akuntansi aset diarahkan kepada penetapan definisi pengakuan (pengidentifikasi), pengukuran, pencatatan, dan pelaporan aset dalam laporan keuangan. Agar aset dapat disajikan di laporan keuangan, disamping aset yang bersangkutan harus memenuhi definisi juga memenuhi kriteria pengakuan. Pengakuan aset merupakan proses yang relatif baru di sektor publik dan teknik-teknik penilaian masih dikembangkan untuk banyak kelompok aset. Pengakuan aset dalam Standar Akuntansi Pemerintahan adalah proses pembentukan suatu pos yang memenuhi definisi *unsure* serta kriteria: (a) Mempunyai masa manfaat lebih dari 12 (dua belas) bulan; (b) Biaya perolehan aset dapat diukur secara andal; (c) Tidak dimaksudkan untuk dijual, dan (d) Diperoleh atau dibangun dengan maksud untuk digunakan. Hal lain yang ditekankan adalah aset tetap tersebut telah diterima atau diserahkan hak kepemilikannya pada saat penguasaannya berpindah (SAP 2005:PSAP 07-04). Pengukuran adalah proses pelekatan suatu angka kepada obyek atau peristiwa menurut aturan tertentu (Belkaoi, 2000:43) penetapan jumlah uang untuk mengakui dan memasukkan setiap

unsur laporan keuangan dalam neraca dan laporan lainnya.

Dari kriteria tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa aset hanya dapat dicatat dan dilaporkan dalam Laporan Keuangan jika memenuhi kualifikasi untuk diakui sebagai suatu aset dan dapat dikelompokkan sebagai aset tetap serta dapat diukur dengan andal yang berdasarkan biaya perolehan. Namun untuk penyusunan neraca awal suatu entitas, biaya perolehan aset tetap yang digunakan adalah nilai wajar pada saat neraca awal tersebut disusun (SAP 2005:PSAP 07-5).

### 3. Konsep Penilaian Aset Daerah

Kesulitan terbesar dalam melaporkan aset tetap daerah dalam neraca awal adalah dalam hal pemberian nilai yang tepat pada aset. Untuk merumuskan konsep penilaian, perlu dibedakan arti istilah harga, biaya, dan nilai dalam disiplin penilaian. Harga adalah sejumlah uang yang diminta, ditawarkan atau dibayarkan untuk suatu barang atau jasa. Hubungannya dengan penilaian, harga merupakan fakta histories. Sedangkan biaya adalah sejumlah uang yang dikeluarkan atas barang atau jasa atau jumlah yang dibutuhkan untuk memproduksi barang atau jasa tersebut. Jika sudah dilaksanakan, biaya menjadi fakta histories. Di lain pihak, dalam SPI, nilai bukanlah merupakan fakta, tetapi lebih merupakan perkiraan manfaat ekonomi atas barang atau jasa pada suatu waktu tertentu dalam hubungannya dengan definisi nilai tertentu. (GAPPI dan MAPPI 2002).

Biaya historis dianggap sebagai metode pengukuran yang paling obyektif, handal dan mudah untuk diverifikasi. Pemakaian biaya historis ini didukung oleh Paton dan Litterton (Suwardjono, 2005) sebagai sarana untuk penerapan konsep *matching cost against revenue*. Penganut *Positive Accounting Theory* yang menyebutkan bahwa biaya historis tidak mempunyai nilai prediktif, padahal sebuah informasi yang tidak mempunyai nilai prediktif

adalah mustahil dipakai sebagai dasar pengambilan keputusan. Hal ini didukung oleh Ijiri dan Kohler (dalam Belkoui, 2000) yang mengatakan bahwa akuntansi bukan untuk melaporkan nilai tetapi untuk melaporkan fakta (Belkoui, 2000). Pembelaan terhadap penggunaan biaya historis didasarkan pada harga pokok tercatat adalah data yang ditentukan secara obyektif, sedangkan nilai pengganti hasil estimasi adalah suatu pendapat belaka dan bahkan untuk beberapa jenis faktor jasa nilai tidak dapat dipertanggungjawabkan. (Suwardjono, 2005). Pada perkembangannya, pemakaian nilai wajar mulai dipertimbangkan sebagai metode pengukuran. Nilai Wajar, seperti yang tercantum dalam PSAP 07 (SAP, 2005) nilai tukar aset atas penyelesaian kewajiban antar pihak yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar. Sehubungan dengan hal ini akuntan berpendapat bahwa nilai wajar sama dengan nilai pasar. Ditambah dengan kenyataan adanya pasar yang tersedia secara kontinyu, maka pemakaian nilai wajar lebih obyektif dan mudah untuk diverifikasi

### 4. Prinsip-prinsip Penilaian

Di dalam melakukan penilaian terhadap obyek properti/aset daerah ada beberapa prinsip penilaian yang akan mempengaruhi nilai aset tersebut. Adapun prinsip-prinsip penilaian tersebut menurut Saur Simanjuntak (dalam Feriyanto, 1997) adalah: (1) *Principle of Highest and Best Use* artinya di dalam melakukan penilaian harus berdasarkan asumsi jika aset tersebut digunakan untuk kepentingan atau kegunaan yang maksimal; (2) *Principle of substitution* artinya nilai aset relatif lebih tinggi jika aset tersebut tidak tersedia penggantinya; (3) *Principle of competition* artinya aset yang berada dalam pasar persaingan maka nilai aset akan ditentukan oleh kekuatan pasar; (4) *Principle of change* artinya nilai aset akan selalu mengikuti perkembangan lokasinya sehingga nilai taksiran hanya berlaku pada saat penilaian dilakukan; (5) *Principle of anticipation* artinya

nilai aset dipengaruhi oleh harapan keuntungan yang akan diperoleh di masa datang; (6) *Principle of consistent use* artinya nilai properti akan sama jika digunakan secara konsisten pada saat penilaian dilakukan.

#### 5.1.1.1. Konsep

### 5. Konsep Penetapan Nilai Wajar

Dari sudut pandang akuntan terdapat beberapa cara untuk menetapkan nilai wajar, cara-cara tersebut adalah: (1) Kapitalisasi yaitu menentukan nilai sekarang sebuah aset. Menurut metode ini untuk menghitung nilai berjalan sebuah aset adalah jumlah neto dari diskonto arus kas yang diperkirakan yang berhubungan dengan aset tersebut selama masa umur manfaat (*present-value base*); (2) Harga masuk berjalan yaitu menetapkan jumlah kas yang akan diperlukan untuk mendapatkan aset yang sama (*cost-base*). Dalam penggunaan metode ini biasanya digunakan nilai pasar yang berlaku, indeks harga spesifik dan taksiran dan (3) Harga keluar berjalan yang mencerminkan jumlah kas masuk untuk suatu aset yang mungkin dijual (*market-base*). Menurut pendekatan ini, semua aset direvaluasi pada nilai neto yang dapat direalisasikan. (Hartono. 2001)

Ketiga pendekatan ini didefinisikan GAPPI dan MAPPI dalam SPI 2002 sebagai: (1) Pendekatan biaya (*cost approach*) adalah penilaian berdasarkan biaya, dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat baru atau melakukan pengadaan properti yang dinilai; (2) Pendekatan perbandingan data pasar (*sales comparison approach*) dilakukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan untuk mengetahui nilai aset yang mencerminkan kondisi nilai pasar (*market value*) dan (3) Pendekatan pendapatan (*income approach*) dilakukan dengan cara memproyeksikan seluruh pendapatan bersih dari aset tersebut selanjutnya dikapitalisasi dengan menggunakan suatu tingkat bunga (*discount rate*) yang akan mencerminkan

pengembalian modal dan keuntungan (*rate of return*). (GAPPI dan MAPPI. 2002)

Persoalan kapitalisasi aset bukanlah persoalan mudah mengingat kebanyakan aset Pemerintah Daerah adalah properti-properti khusus yang sangat jarang dijual di pasar terbuka, sehingga tidak selalu dapat dinilai sesuai dengan definisi nilai pasar (Subiyanto, 2004:2). Perlu diperhatikan pula bahwa penilaian aset daerah dan pelaporan untuk tujuan akuntansi menurut konvensi yang berlaku, masih memberlakukan biaya historis, utamanya untuk aset yang diperoleh sebelum tahun ditetapkannya UU No. 24 tahun 2005. Untuk penetapan awal aset tetap daerah, biaya perolehan yang digunakan adalah nilai wajar pada saat neraca awal tersebut disusun. Untuk periode selanjutnya setelah penyusunan neraca awal, maka perolehan aset tetap baru dicatat dengan menggunakan biaya perolehan atau harga wajar bila harga perolehan tidak ada, misalnya untuk aset donasi, hibah, barang sitaan, dan lain-lain.

Pada banyak kasus, mengingat tidak adanya catatan awal atas aset daerah, biaya perolehan atau nilai wajar diestimasi berdasarkan perkiraan awam semata. Untuk itu Pemerintah Daerah harus melakukan pengukuran dengan estimasi yang wajar seperti diisyaratkan dalam kriteria pengakuan di atas. Bagi pemerintah daerah yang sebagian besar asetnya dalam bentuk aset tetap, kesediaan informasi yang tidak akurat dalam laporan keuangan akan menyesatkan pengguna. Untuk itu laporan keuangan pemerintah daerah harus menyajikan semua jenis aset, status kepemilikan dan nilai yang diakuinya dengan tepat, karena dengan adanya perbedaan yang besar antara nilai pasar dan nilai yang dilaporkan akan menjadikan laporan keuangan tidak berguna dalam pengambilan keputusan.

## 6. Manajemen Aset

Manajemen aset memiliki ruang lingkup utama untuk mengendalikan biaya pemanfaatan dan penggunaan aset dalam kaitan mendukung operasional pemerintah daerah. Selain itu ada upaya untuk melakukan inventarisasi aset-aset pemda yang tidak digunakan. Dalam lingkup yang lebih luas, meliputi aspek nilai aset, akuntabilitas pengelolaan aset, audit tanah, survei properti investasi, aplikasi sistem informasi pengelolaan aset dan optimalisasi pemanfaatan aset (Susanto, 2000). Berdasarkan ruang lingkup di atas maka diperlukan lima langkah manajemen aset daerah, yaitu (1) Identifikasi dan inventarisasi aset, terdiri dari dua aspek yaitu inventarisasi fisik dan yuridis; (2) *Legal audit*, mengidentifikasi legalitas prosedur penguasaan dan pengalihan aset; (3) Penilaian aset, suatu proses kerja melakukan penilaian atas aset yang dikuasai; (4) Optimalisasi aset dengan mengelompokkan aset potensial dan yang tidak memiliki potensi, dan (5) Pengawasan dan pengendalian pergerakan aset, dengan memiliki *database* yang lengkap dapat diketahui dengan pasti jenis, jumlah, status, serta nilai pasar dari seluruh aset akan memudahkan fungsi pengawasan dan pengendalian (Susanto, 2000).

Dalam kaitannya dengan manajemen aset, Pemerintah DKI Jakarta bahkan perlu untuk membentuk sebuah Tim Asistensi Pengamanan Keberadaan Aset. (Kep. Gubernur DKI No. 332/2002). Hal ini dilakukan dalam upaya penertiban aset yang keberadaannya belum dapat dikelola oleh Pemerintah Propinsi DKI serta meningkatkan daya guna dan hasil guna

pengelolaan aset yang perlu ditangani secara khusus. Dengan pengelolaan aset yang cerdas akan menghindari adanya perbedaan hasil perhitungan aset seperti yang terjadi di Situbondo (Kompas Cyber Media, 2002). Manfaat manajemen aset tidak hanya pada penentuan aset tetap dalam total aset daerah saja tetapi juga dapat dimanfaatkan sebagai salah satu sumber pendapatan. Melalui studi optimalisasi aset pemerintah daerah kearah *profit oriented* merupakan alat intermediasi bagi investor untuk aset yang *marketable*. Dengan demikian pemerintah daerah dapat meningkatkan pendayagunaan asetnya sehingga memberikan nilai tambah. Dan tentunya dengan niat baik, adanya manajemen aset yang bagus akan memudahkan pengelolaan aset daerah secara transparan.

## METODE PENELITIAN

Rancangan penelitian ini merupakan kombinasi penelitian eksploratori dan penelitian yang bersifat longitudinal untuk penyusunan dan implementasi manual aset daerah.

Aset daerah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah aset tetap daerah berupa tanah, jalan dan bangunan irigasi, gedung, instalasi, dan jaringan yang dimiliki oleh kabupaten Tulungagung.

Wilayah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah wilayah administrasi pemerintahan daerah secara berjenjang yang meliputi kecamatan, kelurahan, dan desa.

**Tabel 1. Pendekatan yang Digunakan untuk Penyusunan Manual**

| Jenis Aset Daerah          | Pendekatan Penilaian    |
|----------------------------|-------------------------|
| Tanah                      | Perbandingan data pasar |
| Jalan dan Bangunan Irigasi | Pendekatan biaya        |
| Gedung                     | Pendekatan biaya        |
| Instalasi                  | Pendekatan biaya        |
| Jaringan                   | Pendekatan biaya        |

Penelitian ini dibagi dalam dua tahap penelitian yang meliputi:

- a. Pembuatan draft manual penilaian aset daerah.
- b. Uji coba manual penilaian aset daerah yang dilakukan berdasarkan sampel terpilih untuk masing-masing kelompok aset serta evaluasi draft manual, dilanjutkan dengan diseminasi, implementasi, monitoring dan evaluasi manual penilaian aset daerah yang sudah siap pakai dan disyahkan.

Metode penelitian yang digunakan sesuai dengan tahapan program penelitian yaitu pembuatan draft manual penilaian aset daerah Kabupaten Tulungagung melalui dua langkah. *Langkah pertama*, pengumpulan data, informasi dan inventarisasi aset tetap daerah berupa tanah, jalan dan bangunan irigasi, gedung, instalasi, dan jaringan dengan mekanisme berikut: (1) mengumpulkan data sekunder berupa daftar inventaris aset daerah dari dinas Pendapatan Daerah yang berisi unit, nilai (harga), kondisi, status pengelolaan dan lokasi, (2) melakukan konfirmasi data aset daerah dengan cara observasi di lapang (*on the spot*) untuk menguji kesesuaian data sekunder dengan aset daerah di lapang, (3) menentukan teknis dan metode penilaian aset daerah yang dilakukan oleh Pemerintahan Kabupaten Tulungagung. *Langkah kedua*, hasil dari langkah pertama digunakan sebagai dasar untuk merancang manual penilaian untuk setiap jenis aset daerah yang direncanakan menggunakan tiga pendekatan,

yaitu pendekatan perbandingan data pasar (*market data comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*), dan pendekatan pendapatan (*income approach*). Pendekatan yang digunakan untuk masing-masing jenis aset daerah disajikan dalam *Tabel 1*.

Metode pemilihan sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode *area sampling* untuk penentuan wilayah uji coba desain manual yang sudah disusun. Untuk aset sampel diperoleh secara *controlled random* mengingat Kepala Bagian Perlengkapan ikut menentukan jenis dan jumlah aset sampel.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan pengumpulan data yang dilakukan pada penelitian tahun pertama diperoleh data Nilai Aset/Kekayaan Kabupaten Tulungagung. Nilai Aset Daerah yang disajikan dalam Neraca Daerah Pemerintah Kabupaten Tulungagung adalah terlihat dalam *Tabel 2*.

Secara rinci informasi mengenai aset tetap daerah berupa Bangunan Gedung, Jalan, Bangunan air (irigasi), dan Tanah yang diperoleh dari Bagian Perlengkapan dapat dilihat dalam lampiran.

Pengelolaan kekayaan Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung dilakukan oleh bagian khusus yaitu Bagian Perlengkapan Sekretaris Daerah. Dalam pengelolaan aset tetap daerah, pemerintah tidak memiliki *database* aset tetap

**Tabel 2. Neraca Daerah Pemerintah Kabupaten Tulungagung**

| No | Aktiva Tetap                | Per 31 Des 2005 (Rp.)     | Per 31 Des 2006 (Rp.)     |
|----|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 1  | Tanah                       | 529.279.754.420,00        | 281.205.279.747,00        |
| 2  | Jalan, Irigasi dan Jaringan | 127.858.591.928,00        | 185.644.692.328,00        |
| 3  | Gedung dan Bangunan         | 126.275.422.416,00        | 121.438.771.497,00        |
| 4  | Peralatan dan Mesin         | 47.883.273.731,00         | 52.645.830.461,00         |
| 5  | Aset Tetap Lainnya          | 1.355.933.000,00          | 990.033.000,00            |
|    | <b>Jumlah</b>               | <b>832.652.975.495,00</b> | <b>641.924.607.033,00</b> |



atau inventaris barang daerah atau SIMBADA (Sistem Informasi dan Manajemen Barang Daerah) yang cukup memadai dan tidak memiliki hasil inventarisasi kondisi aset tetap daerah. Namun pemerintah daerah telah melakukan verifikasi *database* dengan survei lapangan. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan aset tetap daerah masih perlu ditingkatkan melalui penyusunan sistem informasi akurat dan terpercaya yang dapat dijadikan *database* berdasarkan inventarisasi kondisi aset tetap daerah yang selalu diperbarui dengan menyusun sistem informasi dan manajemen barang daerah (SIMBADA), sehingga dapat digunakan untuk menentukan nilai aset daerah secara wajar sesuai dengan kondisi mutakhir. Walaupun ada perubahan dalam penggunaan aset tetap, namun kondisi yang sudah baik dalam pengelolaan aset daerah dan perlu dipertahankan adalah penggunaan aset sudah sesuai peruntukannya. Perubahan masih dimungkinkan jika memberikan manfaat yang lebih baik dari aspek efisiensi dan efektivitas penggunaan aset.

Selain untuk menentukan nilai aset, dengan *database* aset yang lengkap dan terbaru, pemerintah daerah dapat mengetahui dengan pasti jenis, jumlah, dan status dari seluruh aset yang dimiliki. *Database* aset dapat pula digunakan untuk pengendalian dan pengawasan pergerakan aset. Pemerintah daerah pun dapat lebih selektif dalam mengatur dan merencanakan pemanfaatan asetnya, sehingga tidak diperlukan penambahan aset yang kurang bermanfaat. Dengan demikian pemerintah daerah dapat meningkatkan pendayagunaan asetnya sehingga memberikan nilai tambah. Dengan niat baik, adanya *database* tersebut akan memudahkan pengelolaan aset daerah secara transparan.

Sebagian besar aset tetap yang dimiliki Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung didukung dengan bukti-bukti yang sah (baik hak kepemilikan dan yang bukan hak kepemilikan) telah sesuai dengan yang diakui pemerintah. Namun masih ada ketidakjelasan

legalitas kepemilikan untuk beberapa aset yang dimiliki (misalnya berupa aset hasil tukar guling dan aset yang masih dalam sengketa). Hal ini dapat berakibat pada pengakuan kepemilikan aset tetap daerah yang akan dinilai sebagai aset yang sah dimiliki oleh pemerintah daerah yang tercermin dalam neraca daerah.

Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung tidak memiliki peta lokasi/ penempatan aset-aset tetap daerah. Namun lokasi aset telah sesuai dengan *zoning* yang ditetapkan pemerintah. Akan lebih baik jika penentuan *zoning* aset daerah didukung oleh peta lokasi penempatan aset daerah. Di samping itu setiap tanah yang sudah bersertifikat yang dimiliki oleh pemerintah daerah juga telah tersedia gambar situasi.

Mengingat pemerintah daerah tidak memiliki penilai aset internal untuk melakukan inventarisasi dalam rangka persiapan penyusunan laporan keuangan, maka untuk tujuan pembuatan neraca daerah tahun 2005 pemerintah daerah kabupaten Tulungagung melakukan penilaian kembali (revaluasi) aset tetap yang dilakukan oleh lembaga penilai independen. Prinsip penilaian menerapkan prinsip kegunaan tertinggi dan terbaik (*principle of highest and best use*). Prinsip ini mendasari pada kegunaan tertinggi dan terbaik dari obyek aset daerah. Artinya di dalam melakukan penilaian harus dilakukan atas dasar jika aset daerah tersebut digunakan untuk kepentingan atau kegunaan yang paling maksimal.

Sedangkan metode penilaian yang digunakan untuk menilai aset daerah oleh penilai independen adalah metode perbandingan data pasar. Dalam metode ini nilai aset ditentukan oleh nilai aset dari obyek pembanding yang terdapat pada lokasi yang berdekatan (*neighborhood*), mempunyai karakteristik fisik dan kegunaan yang sama serta mempunyai tanggal transaksi yang tidak berbeda jauh dengan tanggal penilaian. Untuk mendapatkan nilai aset yang dinilai, maka dilakukan penyesuaian terhadap faktor-faktor perbandingan tersebut

dengan cara membandingkan obyek yang dinilai dengan obyek pembanding. Setiap jenis aset yang dimiliki Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung memiliki data pembanding, namun aset-aset tersebut tidak memiliki nilai pasar wajar (*Market Value*) dan nilai sewa tahunan (*Annual Rent Value*).

Sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia, metode penilaian yang akan diterapkan atas aset milik Pemerintah Daerah Kabupaten Tulungagung adalah sebagai berikut:

#### 1. Metode Pendekatan Data Pasar (*Market Data Approach*)

Metode ini digunakan untuk menilai tanah ataupun aset lainnya yang dapat diperjualbelikan, seperti kendaraan bermotor. Melalui cara ini nilai pasar diperoleh dengan membandingkan data pembanding atas transaksi jual beli yang terjadi di pasar setelah dilakukan koreksi-koreksi penyesuaian.

Koreksi penyesuaian meliputi perbandingan antara lain: faktor lokasi, jenis sertifikasi, kegunaan, keadaan fisik, dan tersedianya fasilitas/sarana penunjang.

Metode ini digunakan untuk menilai bangunan dan sarana pelengkap, mesin serta aset lain yang dapat diganti. Dengan metode ini, nilai pasar diperoleh dengan menghitung seluruh biaya yang wajar untuk mereproduksi atau mengganti aset tersebut dalam keadaan baru, kemudian dikurangi dalam penyusutan.

Dalam menilai bangunan, penyusutan yang dipertimbangkan adalah kerusakan fisik, kemunduran fungsional dan ekonomi. Penjelasan terperinci mengenai penyusutan tersebut adalah sebagai berikut:

##### a. Kerusakan Fisik

Kerusakan fisik meliputi keusangan, aus, pecah, retak dengan mempertimbangkan Umur Bangunan, Umur Ekonomis dan

Umur Fungsional. Pertimbangan diberikan mengenai umur dan kondisi yang terlihat.

##### b. Penyusutan Fungsional

Penyusutan fungsional misalnya perencanaan yang kurang baik, kekurangan atau kelebihan secara fungsional (*Functional Inadequacy or Overadequacy*), gaya atau desain yang telah ketinggalan jaman (*out-of-date*), kelebihan struktur yang tidak efektif, *lay out* yang tidak mencukupi kebutuhan atau tidak menimbulkan rasa nyaman dan lain-lain.

Penjelasan terperinci mengenai penyusutan tersebut adalah sebagai berikut:

- (1) Keusangan Teknis adalah berkurangnya nilai atau kegunaan karena perubahan dalam desain, model dan sebagainya.
- (2) Keusangan Fungsional ini berhubungan dengan besarnya (*size*), umur, rencana, mekanismenya dan atau kurang baiknya hubungan (proporsi) mesin-mesin itu sendiri.
- (3) Keusangan Ekonomik ini disebabkan oleh pengaruh luar (*external force*) atas aset yang dinilai serta keadaan lingkungannya, misalnya: faktor tindakan Pemerintah, perubahan lingkungan, reorientasi industri, perubahan hubungan permintaan dan penawaran, dan lain-lain.

#### 2. Metode Pendekatan Pendapatan (*Income Approach*)

Metode ini digunakan untuk menilai aktiva yang mempunyai kemampuan untuk menghasilkan pendapat (misalnya dari sewa menyewa). Pendekatan pendapatan (*income approach*) dilakukan dengan cara memproyeksikan seluruh pendapatan bersih dari aset tersebut selanjutnya dikapitalisasi dengan menggunakan suatu tingkat bunga (*discount rate*) yang akan men-

cerminkan pengembalian modal dan keuntungan (*rate of return*).

### 3. Metode Pendekatan biaya (*Cost Approach*)

Metode ini merupakan penilaian berdasarkan biaya, dilakukan dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membuat baru atau melakukan pengadaan aset yang dinilai.

Diagram Penilaian Aset Daerah Pemerintahan Daerah Kabupaten Tulungagung dalam Gambar 1.

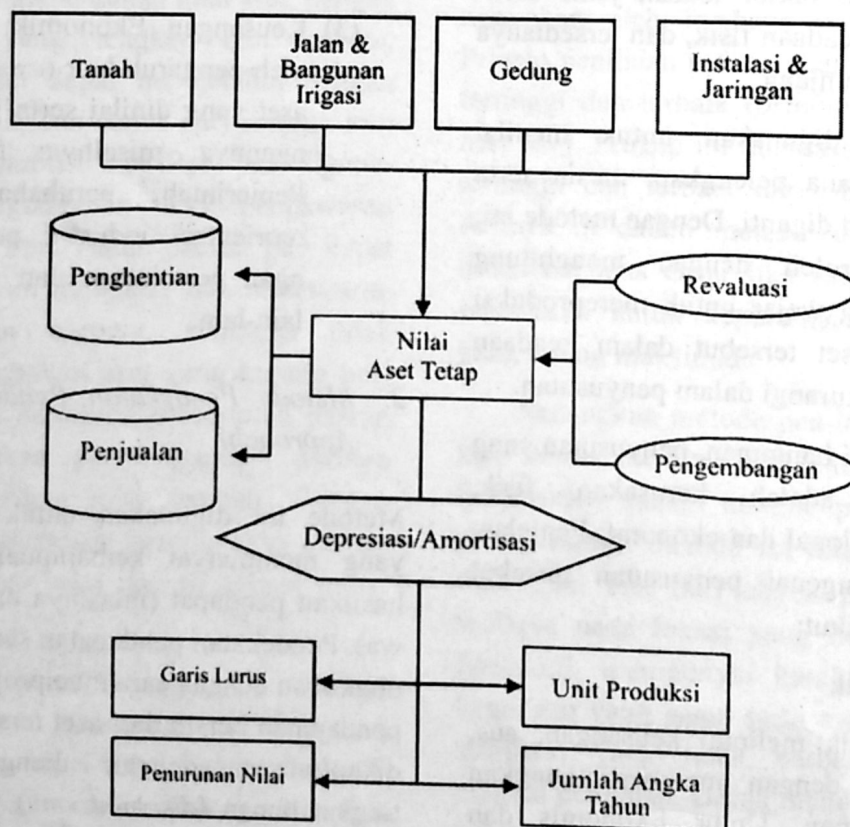
### Luaran Penelitian

Sebagai luaran penelitian, sesuai dengan rencana penelitian, telah disusun sebuah manual penilaian aset khususnya untuk tanah, gedung dan bangunan termasuk termasuk bangunan irigasi dan jaringan. Sesuai dengan pokok pikir dan skema yang telah dibuat dalam penelitian, manual ini masih memerlukan banyak penyem-

purnaan, mengingat adanya sifat-sifat “khusus” yang melekat pada aset sektor publik.

Evaluasi dan penyempurnaan diharapkan dapat dilakukan pada penelitian tahap berikutnya dimana dengan dilakukannya uji coba dan implementasi manual sebagai petunjuk teknis dalam melaksanakan pekerjaan penilaian atas aset milik pemerintah daerah mampu diperoleh hasil penilaian yang wajar dan akuntabel. Kendala-kendala pemanfaatan manual mungkin ditemukan atau petunjuk-petunjuk serta langkah-langkah yang tertulis kurang jelas bagi petugas/pelaksana pekerjaan penilaian. Dari temuan-temuan di lapangan serta diskusi dan evaluasi dengan pihak-pihak terkait dapat dikembangkan dan dapat digunakan sebagai dasar dan bahan penyempurnaan agar tindakan koreksi dan perbaikan dapat dilakukan sesuai dengan kebutuhan.

Manual penilaian aset tetap pemerintah daerah disusun dengan sistematika sebagaimana tertulis di halaman berikut. Sedangkan manual



Gambar 1. Diagram Penilaian Aset Daerah Pemerintahan Daerah Kabupaten Tulungagung

dan petunjuk teknis paket perangkat lunak manual penilaian aset daerah beserta lampirannya secara keseluruhan disajikan terlepas dari laporan penelitian ini.

## **Sistematika Manual Penilaian Aset Tetap Daerah**

### **Kata pengantar**

#### **Bab I. Pendahuluan**

- A. Konsep dan Dasar Teori Penilaian
- B. Teknik Survei Lapangan
- C. Teknik Pengumpulan Data
- D. Penyusunan Laporan Penilaian

#### **Bab II. Proses Penilaian Aset Tetap Daerah**

- A. Identifikasi Masalah
- B. Penentuan Ruang Lingkup Pekerjaan
- C. Pengumpulan Data dan informasi
- D. Analisis Data dan Informasi
- E. Penerapan Metode Penilaian
- F. Rekonsiliasi Penilaian dan opini final
- G. Pelaporan Hasil Penilaian

#### **Bab III. Rerangka Pelaporan Penilaian**

- A. Pendahuluan
  1. Halaman Judul
  2. Surat Pengantar
  3. Daftar Isi
  4. Fakta Penting dan Kesimpulan
- B. Penilaian
  1. Identifikasi aset
  2. Asumsi-asumsi khusus dan kondisi hipotesis
  3. Asumsi-asumsi umum
  4. Tujuan penilaian
  5. Lingkup pekerjaan
  6. Definisi nilai dan opini tentang nilai
- C. Presentasi data
  1. Aspek hukum dan aset
  2. Data-data pendukung
  3. Deskripsi aset
  4. Studi pasar

- D. Analisis dan kesimpulan
  1. Highest and Best Use
  2. Penerapan metode
  3. Data perhitungan lain-lain
  4. Kesimpulan
  5. Tandatangani penilai
  6. Kualifikasi penilai

#### **BAB IV. Data Pendukung**

1. Gambar dan Foto
2. Lampiran
3. Indeks
4. Kualifikasi Penilai.

### **KESIMPULAN**

1. Untuk keperluan penyusunan neraca awal Pemerintah Kabupaten Tulungagung telah melakukan inventarisasi aset daerah pada tahun 2005, berdasarkan data inventarisasi tahun-tahun sebelumnya. Penyusunan neraca dilakukan oleh bagian keuangan berdasarkan hasil inventarisasi yang dilaksanakan oleh bagian umum dan perlengkapan (saat itu). Namun demikian angka yang tercantum dalam neraca adalah angka yang berdasar pada harga perolehan dan harga perkiraan yang merupakan angka usang dan bukan nilai wajar yaitu angka berdasarkan penilaian aktual, mengingat:
  - a. Perolehan sebagian besar aset daerah diperoleh jauh sebelum disusunnya neraca awal dan pengakuannya dicatat berdasar nilai historisnya.
  - b. Hanya sebagian kecil aset daerah yang dicatat berdasarkan nilai wajar hasil penilaian penilai independen.
  - c. Adanya keusangan fisik dan fungsional yang tidak dipertimbangkan dalam harga perolehan. Sebagai contoh adalah sebidang tanah yang terletak di tengah perumahan dan persawahan yang semula direncanakan berfungsi sebagai

terminal MPU tetapi tidak digunakan sebagaimana peruntukannya.

- d. Belum adanya klasifikasi yang tepat dan kewajaran penilaian atas aset tetap daerah yang berupa tanah, bangunan, jalan, jaringan dan irigasi (sarana pengairan).
  - e. Adanya penambahan aset yang hanya berdasarkan pada realisasi belanja modal tanpa dilakukan verifikasi lebih lanjut. Hal tersebut mengakibatkan neraca belum dapat diyakini kebenarannya.
  - f. Adanya aset tetap yang diperoleh dari hibah dan donasi, pertukaran dengan aset lainnya serta barang sitaan yang tidak jelas harga perolehannya.
2. Kurangnya pemahaman dan tidak memadainya serta tidak adanya kesadaran aparat pemerintah daerah atas makna pengendalian dan pengamanan aset serta tata kelola aset dan penilaian mengakibatkan pencatatan berdasarkan catatan lama dan keberadaan aset di lokasi tanpa mempedulikan adanya bukti-bukti pendukung kepemilikan yang sah. Hal ini selain mempengaruhi hasil penilaian juga tidak sesuai dengan Keputusan Mendagri No 152 Tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah khususnya pasal 45 yang antara lain menyatakan bahwa upaya pengurusan barang daerah perlu dilakukan dengan cara pengamatan administratif, yaitu melengkapi sertifikat dan kelengkapan bukti-bukti kepemilikan dan Peraturan Pemerintah Nomor 06, Tahun 2006 Khususnya pasal 32, bahwa pengamanan administrasi meliputi kegiatan pembukuan, penginventarisan, dan pelaporan barang milik negara/ daerah serta penyimpanan dokumen kepemilikan secara tertib.
3. Penyempurnaan terhadap penyusunan neraca masih memerlukan banyak pembe-

nahan, untuk selanjutnya pembenahan penyajian neraca yang perlu segera dilakukan antara lain melalui inventarisasi kembali aset yang dimiliki pemda dengan cara penilaian kembali atas aset-aset tersebut.

4. Dengan tersusunnya manual penilaian aset pemerintah daerah, diharapkan aparat pemerintah daerah yang terkait dengan pengelolaan barang daerah (Bagian Umum, Bagian Perlengkapan, Bagian Keuangan, Sub Bagian Pembukuan dan para pemegang barang) pada satuan kerja di Kabupaten Tulungagung memperoleh bekal dan mendapatkan pengetahuan dasar bagaimana melakukan penilaian yang teliti dan benar serta mengetahui rambu-rambu tentang tata cara menilai milik pemerintah daerah.

Dalam pelaksanaan pengumpulan data peneliti mengalami beberapa kendala yang mengakibatkan perolehan data dan informasi mengenai aset pemerintah daerah menjadi tidak optimal. Kendala-kendala tersebut disebabkan antara lain: (1) Aset pemerintah daerah adalah aset yang cukup sensitif untuk dijadikan obyek penelitian mengingat jumlahnya yang besar dalam neraca, sehingga tidak semua jenis aset bisa diambil sampelnya. (2) Adanya pemisahan bagian yang baru saja dilakukan oleh pemerintah daerah setempat, dari Bagian Umum dan Perlengkapan menjadi 2 (dua) bagian yaitu Bagian Umum dan Bagian Perlengkapan sehingga Bagian Perlengkapan yang menangani aset pemerintah daerah yang baru masih dalam proses inventarisasi aset, mengakibatkan kurang tersedianya data secara lengkap, (3) Adanya kekhawatiran Kepala Bagian Perlengkapan bahwa penelitian dilakukan untuk membandingkan (mengecek ulang) nilai yang ada di Neraca Pemerintah Daerah dengan nilai yang seharusnya, sehingga beberapa data tidak terungkap secara jelas.

Saran-saran yang dapat diajukan dari penelitian ini adalah sebagai berikut: (1) Berdasar-

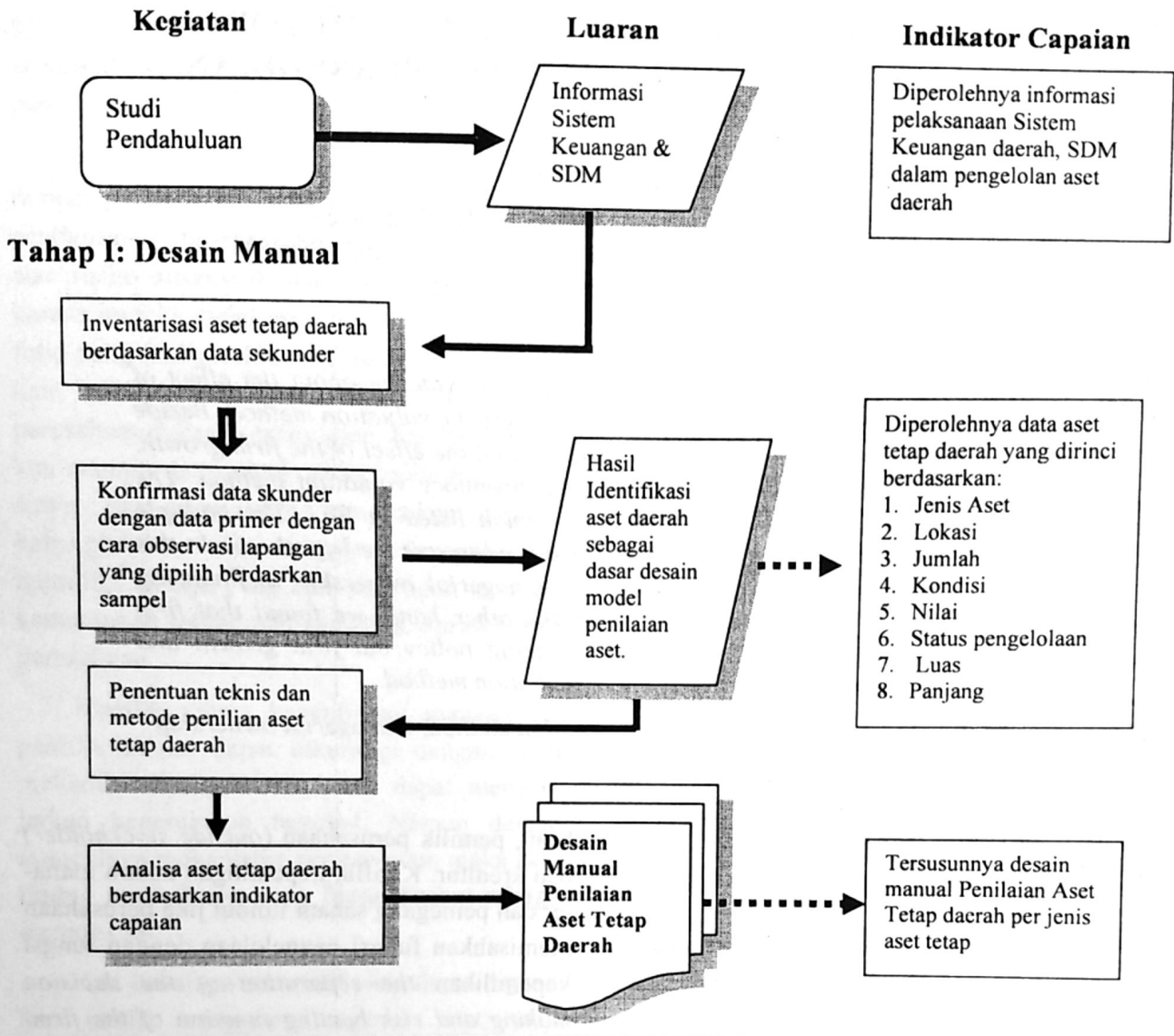
kan identifikasi aset yang dilakukan di pemerintahan daerah Tulungagung karena keterbatasan informasi yang diberikan oleh pihak pemerintah daerah, belum semua aset teridentifikasi. Oleh karena itu pada penelitian berikutnya dapat melakukan pada pemerintah daerah kabupaten atau kota lainnya dengan jenis aset yang lebih lengkap, (2) Dalam PP No 6 Tahun 2006 khususnya pasal 39 dan 40 disebutkan bahwa Penilaian Barang Milik Daerah berupa tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh bupati/walikota sedangkan barang milik daerah selain tanah dan/atau bangunan bisa dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh pengelola barang, yang dimaksud dengan tim adalah panitia penaksir harga yang unsurnya terdiri dari instansi terkait. Oleh karenanya penting kiranya Pemerintah Daerah segera mempersiapkan diri dalam membekali aparatnya dalam *diseminasi manual* ini, (3) Segera dilakukan pelatihan, seminar, *briefing* atau kegiatan lain yang berkaitan dengan penilaian aset utamanya untuk aparat pemerintah daerah bagian Umum, Bagian Perlengkapan, Bagian Keuangan, Sub Bagian Pembukuan dan para pemegang barang pada satuan kerja di Kabupaten Tulungagung.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Appraisal Institute. 2003. *The Appraisal of Real Estate*, 3rd edition. Chicago, USA.
- Bastian, Indra. 2001. *Manual Akuntansi Keuangan Pemerintah Daerah 2001*. Yogyakarta: BPFE & PPA FE-UGM.
- Belkaoui, Ahmed, 2000, *Accounting Theory*, Singapore: Thompson Learning.
- Feriyanto, Nur. 1997. Penilaian Obyek Properti. *Jurnal Akuntansi dan Auditing Indonesia*, Volume 1. No. 1, UII, Yogyakarta.
- Halim, Abdul. 2002. *Akuntansi Sektor Publik: Akuntansi Keuangan Daerah*. Edisi Pertama, Jakarta: Salemba Empat.
- Hartono, Budi. 2001. Pelaporan dan Pengukuran Financial Instrument Berdasarkan Fair Value. *Media Akuntansi* No. 16/Th. VII, IAI, Jakarta.
- Hidayati, Wahyu dan Hariyanto, Budi. 2003. *Konsep dasar Penilaian Properti*. Edisi Pertama, Yogyakarta: BPFE UGM.
- Hoesada, Jan. 2005. *Media Akuntansi*. Edisi 50. Tahun XII, IAI, Jakarta.
- IAI. 2002 *Standar Akuntansi Pemerintahan*. Jakarta: Salemba Empat.
- IAI. 2004. *Standar Akuntansi Pemerintahan*. Jakarta: Salemba Empat.
- International Association of Assessing Officers. 1994. *Property Appraisal and Assessment Administration*, Chicago, USA.
- Kementerian Dalam Negeri, 2002. Kepmendagri No. 29: tentang Penyusunan Laporan Keuangan Berbasis Akrual.
- Komite Penyusun SPI. 2002, Standar Penilaian Indonesia, Edisi 2002, Cetakan Pertama. GAPPI dan MAPPI, Jakarta.
- Pemerintah Propinsi DKI. 2002. Keputusan Gubernur DKI No. 322: Tentang Tim Asistensi Pengamanan Keberadaan Aset.
- Pemerintah Republik Indonesia, 2006. Peraturan Pemerintah Nomor 06 Tahun 2006: Tentang Pengelolaan Barang Milik negara/ Daerah. Menhukham. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2002. Kepmendagri No. 29 tahun 2002 tentang Pedoman Pengurusan, Pertanggungjawaban dan Pengawasan Keuangan Daerah serta Tata Cara Penyusunan APBD dan Penyusunan Perhitungan APBD. Menhukham. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2003. Kepmendagri No. 12 tahun 2003 tentang Pedoman Penilaian Barang Daerah. Menhukham. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2004. Kepmendagri No. 152 tahun 2004 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Daerah Menhukham. Jakarta.

- Pemerintah Republik Indonesia. 2005. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 2005 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan Menhukham. Jakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. 2007. Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 17 tahun 2007 tentang Pedoman Tehnis Pengelolaan Barang Milik Daerah. Menhukham. Jakarta.
- Rianto, R. Edi dan Wihana Kirana Jaya. 2002. Pendekatan Penilaian Properti Untuk Estimasi Nilai Sewa Tanah dan Bangunan PT KA (Persero) DAOP VI Guna Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta, *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*. Vol. 15 No. 3. hal 332-338.
- Subiyanto, Ibnu. 2004. Penyusunan Neraca Pemerintah Daerah: Sebuah Pengalaman Empirik. Lokakarya Neraca Awal Pemerintah: Kendala, Tantangan dan Solusi. Jakarta.
- Suharto, Hari. 2003. Laporan Keuangan Pemkot Semarang Dapat Opini WTP dari BPK RI. *Media Akuntansi*. No. 33/Th IX/Mei 2003. Jakarta: IAI.
- Supriyanto, Benny. 2003. *Rekayasa Penilaian Lanjutan*. Jakarta: MAPPI.
- Susanto, Bambang Herry. 2000. Berita Hari ini. Opini. *www.kompasonline.com*. Rabu, 20 Desember 2000.
- Suwardjono. 2005. *Akuntansi: Seri Teori Akuntansi, Pokok-pokok Pikiran Patton dan Littleton tentang Prinsip Akuntansi untuk Perseroan*. Yogyakarta: BPFE-UGM.

# SKEMA PENELITIAN



## Tahap II: Uji Coba Manual dan Finalisasi Manual

