



BUPATI KUBU RAYA
PROVINSI KALIMANTAN BARAT

PERATURAN BUPATI KUBU RAYA
NOMOR 15 TAHUN 2024

TENTANG

PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KUBU RAYA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka penyusunan neraca Pemerintah Daerah, pemanfaatan atau pemindahtanganan barang milik daerah selain tanah/atau bangunan, perlu dilakukan penilaian barang milik daerah;
- b. bahwa agar penilaian barang milik daerah berjalan dengan tertib, lancar dan terkoordinir dengan baik, perlu diatur dalam Peraturan Bupati;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penilaian Barang Milik Daerah;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia;
2. Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kabupaten Kubu Raya di Provinsi Kalimantan Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4751);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 92, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5533) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6523);

5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 52 Tahun 2011 tentang Standar Operasional Prosedur di lingkungan Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 704);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 547);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Bupati adalah Bupati Kubu Raya.
2. Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat PD adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
3. Barang Milik Daerah yang selanjutnya disingkat BMD adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
4. Pemanfaatan adalah pendayagunaan BMD yang tidak dipergunakan untuk penyelenggaraan tugas dan fungsi SKPD dan/atau optimalisasi BMD dengan tidak mengubah status kepemilikan.
5. Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan BMD.
6. Barang Milik Daerah Tanah/dan/atau Bangunan yang selanjutnya disebut BMD Tidak Bergerak adalah barang yang menurut sifat dan penggunaannya tidak dapat dipindahkan.
7. Barang Milik Daerah Selain Tanah dan/atau Bangunan yang selanjutnya disebut BMD Bergerak adalah barang yang menurut sifat dan penggunaannya dapat dipindahkan.
8. Penilaian adalah proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek Penilaian berupa BMD pada saat tertentu.
9. Penilai Pemerintah adalah Penilai Pemerintah Daerah.
10. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan BMD.
11. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMD.
12. Penilai adalah pihak yang melakukan Penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya.
13. Penilai Publik adalah Penilai selain Penilai Pemerintah yang mempunyai izin praktik Penilaian dan menjadi anggota asosiasi Penilai yang diakui oleh Pemerintah.
14. Nilai Wajar adalah estimasi harga yang akan diterima dari penjualan aset atau dibayarkan untuk penyelesaian kewajiban antara pelaku pasar yang memahami dan berkeinginan untuk melakukan transaksi wajar pada tanggal Penilaian.

15. Standar Operasional Prosedur yang selanjutnya disingkat SOP adalah serangkaian petunjuk tertulis yang dibakukan mengenai proses penyelenggaraan tugas Pemerintah Daerah.

Pasal 2

- (1) Penilaian BMD dilakukan untuk:
 - a. penyusunan neraca Pemerintah Daerah;
 - b. Pemanfaatan; dan
 - c. Pemindahtanganan.
- (2) Penilaian BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk:
 - a. Pemanfaatan dalam bentuk pinjam pakai; dan
 - b. Pemindahtanganan dalam bentuk hibah.

Pasal 3

Pelaksanaan Penilaian BMD, yang meliputi:

- a. permohonan/penugasan Penilaian;
- b. tim Penilai;
- c. bantuan Penilaian;
- d. pelaksanaan Penilaian;
- e. pendekatan Penilaian;
- f. laporan Penilaian;
- g. Penilaian ulang;
- h. kaji ulang laporan Penilaian;
- i. basis data Penilaian;
- j. mekanisme dan tata cara pendekatan Penilaian BMD Bergerak; dan
- k. SOP Penilaian BMD Bergerak berupa mesin, peralatan dan material hasil bongkaran.

BAB II OBJEK DAN SUBJEK PENILAIAN

Pasal 4

Objek Penilaian merupakan BMD yang meliputi:

- a. barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah; dan
- b. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Pasal 5

- (1) Subjek Penilaian BMD berupa:
 - a. tanah dan/atau bangunan; dan
 - b. selain tanah dan/atau bangunan.
- (2) Penilaian BMD berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka Pemanfaatan atau Pemindahtanganan dilakukan oleh:
 - a. Penilai Pemerintah; atau
 - b. Penilai Publik yang ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Penilaian BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan untuk mendapatkan Nilai Wajar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Nilai Wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang diperoleh dari hasil Penilaian menjadi tanggung jawab Penilai.

Pasal 6

- (1) Penilaian BMD selain tanah dan/atau bangunan dalam rangka Pemanfaatan atau Pemindahtanganan dilakukan oleh tim yang ditetapkan oleh Bupati, dan dapat melibatkan Penilai yang ditetapkan Bupati, dalam hal:
 - a. dimohonkan oleh Pengguna Barang; atau
 - b. dimohonkan/ditugaskan oleh Pengelola Barang.
- (2) Tim sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan panitia penaksir harga yang unsurnya terdiri dari PD/unit kerja terkait.
- (3) Penilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Penilai Pemerintah atau Penilai Publik.
- (4) Penilaian BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan untuk mendapatkan Nilai Wajar sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Apabila Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Pengguna Barang tanpa melibatkan Penilai, maka hasil Penilaian BMD hanya merupakan nilai taksiran.

Pasal 7

- (1) Dalam kondisi tertentu, Bupati dapat melakukan Penilaian kembali dalam rangka koreksi atas nilai BMD yang telah ditetapkan dalam neraca Pemerintah Daerah.
- (2) Penilaian kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan proses revaluasi dalam rangka pelaporan keuangan sesuai Standar Akuntansi Pemerintahan yang metode Penilaiannya dilaksanakan sesuai standar Penilaian.
- (3) Keputusan mengenai Penilaian kembali atas nilai BMD dilaksanakan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Bupati dengan berpedoman pada ketentuan Pemerintah yang berlaku secara nasional.
- (4) Ketentuan Pemerintah yang berlaku secara nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan kebijakan yang ditetapkan oleh pemerintah untuk seluruh entitas Pemerintah Daerah.

BAB III PENDEKATAN PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH SELAIN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DALAM RANGKA PEMANFAATAN DAN/ATAU PEMINDAHTANGANAN

Pasal 8

Pendekatan Penilaian yang digunakan adalah:

- a. pendekatan data pasar; dan
- b. pendekatan biaya.

Pasal 9

Penilaian dengan menggunakan pendekatan data pasar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. spesifikasi objek Penilaian;
- b. kondisi fisik objek Penilaian;
- c. waktu transaksi;
- d. jenis transaksi; dan/atau
- e. faktor lain yang relevan.

Pasal 10

- (1) Penilaian dengan menggunakan pendekatan biaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b, dilakukan berdasarkan persentase penyusutan fisik atau penyusutan teknis berdasarkan umur ekonomis peralatan dan mesin.
- (2) Tabel jenis peralatan dan mesin serta umur ekonomisnya, dan presentase penyusutan fisik atau penyusutan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagaimana tercantum dalam Lampiran I dan Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.
- (3) Tim Penilai dapat menentukan besaran persentase penyusutan fisik atau penyusutan teknis lebih besar atau lebih kecil dari table penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), yang dibuktikan dengan kondisi fisik objek Penilaian.
- (4) Penentuan keusangan fungsi dan/atau keusangan ekonomis ditentukan oleh Penilaian berdasarkan pengamatan di lapangan.

Pasal 11

Mekanisme atau tata cara pendekatan Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 untuk BMD Bergerak serta standar operasional prosedur Penilaian BMD Bergerak tercantum dalam Lampiran III dan IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

BAB IV PENILAIAN

Bagian Kesatu

Penilaian Barang Milik Daerah Dalam Rangka Penyusunan Neraca Pemerintah Daerah Berupa Barang Milik Daerah Tanah

Pasal 12

- (1) Penilaian BMD tanah untuk penyusunan neraca Pemerintah Daerah dilakukan berdasarkan penunjukan Bupati dalam tim dan dapat melibatkan Penilai yang ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Penilaian BMD untuk penyusunan neraca Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan permohonan dari Pengguna Barang.
- (3) Permohonan Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disertai dengan data dan informasi.

Pasal 13

Permohonan dari Pengguna Barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah selaku Pengelola Barang.

Pasal 14

Data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) meliputi:

- a. latar belakang permohonan;
- b. tujuan Penilaian;
- c. dokumen kepemilikan dan/atau dokumen pendukung bukti kepemilikan;
- d. deskripsi objek Penilaian; dan

- e. dokumen penatausahaan barang, berupa fotokopi Kartu Identitas Barang, untuk BMD yang berada pada Pengguna Barang.

Pasal 15

- (1) Dokumen kepemilikan dan/atau dokumen pendukung bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf c, yaitu dokumen kepemilikan berupa fotokopi sertipikat.
- (2) Dalam hal BMD belum memiliki dokumen kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat diganti dengan:
 - a. fotokopi dokumen legalitas yang setara, antara lain akta jual beli/girik/*letter c*/berita acara serah terima terkait perolehan barang yang sudah dilengkapi dengan nilai rupiah per meter persegi; atau
 - b. surat pernyataan tanggung jawab bermeterai cukup dari Pengguna Barang bersangkutan yang menyatakan bahwa tanah benar dimiliki oleh SKPD tersebut.

Pasal 16

Deskripsi objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 huruf d paling sedikit meliputi lokasi, jumlah, dan luas bidang tanah dan/atau bangunan.

Pasal 17

- (1) Penilaian BMD untuk penyusunan neraca Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) dilakukan dengan cara mengalikan luas bidang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 dengan nilai jual objek pajak dan/atau zona nilai tanah yang disertai kertas kerja dan berita acara hasil perhitungan.
- (2) Dalam hal hasil Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penilai dengan hasil Penilaian adalah Nilai Wajar.

Bagian Kedua

Penilaian Barang Milik Daerah untuk Pemanfaatan atau Pemindahtanganan Berupa Barang Milik Daerah Selain Tanah dan/atau Bangunan

Pasal 18

- (1) Penilaian BMD selain tanah dan/atau bangunan dilakukan oleh Pengguna Barang.
- (2) Penilaian BMD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan data dan informasi.

Pasal 19

Hasil Penilaian BMD oleh Pengguna Barang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) diajukan secara tertulis kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah selalu Pengelola Barang.

Pasal 20

- (1) Data dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) meliputi:
 - a. fotokopi Keputusan Bupati tentang tim peneliti dan Penilai/penaksir BMD dalam rangka penjualan dan/atau pemusnahan pada PD;

- b. berita acara hasil penelitian dalam rangka penjualan dan/atau pemusnahan BMD;
 - c. berita acara hasil penilaian/penaksiran dalam rangka penjualan dan/atau pemusnahan BMD yang dilengkapi kertas kerja;
 - d. surat pernyataan kepala PD yang menyatakan BMD tidak dapat digunakan, tidak dapat dimanfaatkan, dan/atau dipindahtangankan atau alasan lain (pengajuan pemusnahan);
 - e. surat pernyataan tanggung jawab mutlak atas nilai taksiran/nilai wajar dari hasil Penilaian/penaksiran yang ditandatangani oleh kepala PD selaku Pengguna Barang;
 - f. dokumentasi foto BMD yang diusulkan untuk dijual dan/atau dimusnahkan; dan
 - g. deskripsi objek Penilaian.
- (2) Selain data dan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), permohonan Penilaian harus dilengkapi dengan:
- a. dokumen kepemilikan atau surat keterangan dari instansi yang berwenang dalam hal objek Penilaian berupa kendaraan bermotor;
 - b. deskripsi objek Penilaian yang paling kurang memuat keterangan berat objek Penilaian dalam hal objek Penilaian berupa limbah padat (*scrap*); dan
 - c. deskripsi objek Penilaian yang paling sedikit memuat keterangan volume objek Penilaian dalam hal objek Penilaian berupa limbah cair.
- (3) Keterangan berat objek sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan/atau volume objek Penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, dituangkan dalam surat pernyataan tanggung jawab yang ditandatangani oleh Pengguna Barang.

Pasal 21

Deskripsi objek Penilaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf g paling sedikit meliputi lokasi, jumlah dan spesifikasi BMD.

BAB V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 22

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku, Peraturan Bupati Kubu Raya Nomor 43 Tahun 2018 tentang Standar Operasional Prosedur Penilaian Barang Bergerak (Berita Daerah Kabupaten Kubu Raya Tahun 2018 Nomor 43), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

BAB VI

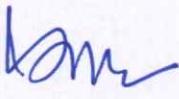
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 23

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sungai Raya
pada tanggal 3 Juni 2024
Pj. BUPATI KUBU RAYA,


SYARIF KAMARUZAMAN

Diundangkan di Sungai Raya
pada tanggal 4 Juni 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KUBU RAYA


YUSRAN ANIZAM

BERITA DAERAH KABUPATEN KUBU RAYA TAHUN 2024 NOMOR 15

LAMPIRAN I
 PERATURAN BUPATI KUBU RAYA
 NOMOR 15 TAHUN 2024
 TENTANG
 PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH

TABEL JENIS PERALATAN DAN MESIN SERTA UMUR EKONOMIS

NO	PERALATAN DAN MESIN	UMUR EKONOMIS (TAHUN)
1	Alat Besar	
	Alat Besar Darat	10
	Alat Besar Apung	7
	Alat Bantu	10
2	Alat Angkutan	
	Alat Angkutan Darat Bermotor	7
	Alat Angkutan Darat Tak Bermotor	2
	Alat Angkutan Apung Bermotor	7
	Alat Angkutan Apung Tak Bermotor	2
	Alat Angkutan Bermotor Udara	0
3	Alat Bengkel dan Alat Ukur	
	Alat Bengkel Bermesin	10
	Alat Bengkel Tak Bermesin	5
	Alat Ukur	5
4	Alat Pertanian	
	Alat Pengolahan	5
5	Alat Kantor dan Rumah Tangga	
	Alat Kantor	5
	Alat Rumah Tangga	5
6	Alat Studio, Komunikasi dan Pemancar	
	Alat Studio	5
	Alat Komunikasi	5
	Peralatan Pemancar	5
	Peralatan Komunikasi <i>Navigasi</i>	5
7	Alat Kedokteran dan Kesehatan	
	Alat Kedokteran	5
	Alat Kesehatan Umum	5
8	Alat Laboratorium	
	Unit Alat Laboratorium	10
	Unit Alat Laboratorium Kimia Nuklir	10

	Alat Proteksi Radiasi/Proteksi Lingkungan	10
	<i>Radiation Application and Non Destructive Testing Laboratory</i>	10
	Alat Laboratorium Lingkungan Hidup	10
	Peralatan Laboratorium <i>Hydrodinamica</i>	10
9	Alat Bantu Produksi	5
10	Alat Kesehatan Kerja	
	Alat Deteksi	5
	Alat Pelindung	5
11	Alat <i>Search And Rescue (SAR)</i>	5
12	Alat Kerja Penerbangan	5
13	Alat Peraga	
	Alat Peraga Pelatihan Dan Percontohan	5
14	Peralatan Proses/Produksi	
	Unit Peralatan Proses/Produksi	5
15	Rambu-Rambu	
	Rambu-Rambu Lalu Lintas Darat	7
	Rambu-Rambu Lalu Lintas Udara	5
	Rambu-Rambu Lalu Lintas Laut	15
16	Peralatan Olahraga	
	Peralatan Olahraga	3
17	Alat Musik <i>Modern/Band</i>	5

Pj. BUPATI KUBU RAYA,

SYARIF KAMARUZAMAN

Diundangkan di Sungai Raya

pada tanggal .../... Juni ... 2024

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KUBU RAYA

YUSRAN ANIZAM

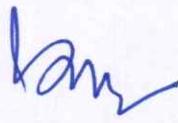
BERITA DAERAH KABUPATEN KUBU RAYA TAHUN 2024 NOMOR .../...

LAMPIRAN II
PERATURAN BUPATI KUBU RAYA
NOMOR 15 TAHUN 2024
TENTANG
PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH

TABEL PENYUSUTAN FISIK ATAU PENYUSUTAN TEKNIS

NO	KONDISI	PENYUSUTAN (%)
	BAIK	
1.	Barang baru dan/atau barang yang telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, tetapi kondisinya masih dalam keadaan prima.	0-30
	RUSAK RINGAN	
2.	Barang yang telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan masih memerlukan beberapa perbaikan serta penggantian suku cadang minor seperti: <i>seal, bearing</i> dan sebagainya.	31-60
	RUSAK BERAT	
3.	Barang yang telah dipergunakan dan pernah dilakukan perbaikan, masih memerlukan beberapa perbaikan serta penggantian suku cadang penting, seperti: motor penggerak dan komponen penting lainnya.	61-90

Pj. BUPATI KUBU RAYA,


SYARIF KAMARUZAMAN

Diundangkan di Sungai Raya
pada tanggal ...4...Juni...2024...

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KUBU RAYA


YUSRAN ANIZAM

BERITA DAERAH KABUPATEN KUBU RAYA TAHUN 2024 NOMOR ..15..

LAMPIRAN III
PERATURAN BUPATI KUBU RAYA
NOMOR 15 TAHUN 2024
TENTANG
PENILAIAN BARANG MILIK DAERAH

MEKANISME DAN TATA CARA PENDEKATAN PENILAIAN BARANG MILIK
DAERAH SELAIN TANAH DAN/ATAU BANGUNAN

I. PENDEKATAN DATA PASAR

A. Pendekatan data pasar dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara mempertimbangkan data penjualan dan/atau data penawaran dari objek pembanding sejenis atau pengganti dan data pasar yang terkait melalui proses perbandingan.

B. Penilaian dengan menggunakan pendekatan data pasar dilakukan dengan cara:

1. Mengumpulkan data dan informasi yang diperlukan terkait objek Penilaian dan objek pembanding yang memiliki karakteristik sebanding dan/atau sejenis dengan objek Penilaian.

Data dan/atau informasi objek pembanding dapat diperoleh antara lain di toko yang menjual objek Penilaian, media cetak, dan media elektronik. Kualitas data dan/atau informasi objek pembanding sangat penting dalam pelaksanaan Penilaian. Oleh karena itu, agar validasi kekinian data dan/atau informasi yang memiliki kredibilitas baik dan mengumpulkan sebanyak mungkin data dan/atau informasi objek pembanding dengan karakteristik sebanding.

2. Menganalisis data penjualan dan/atau penawaran yang akan digunakan sebagai pembanding dan menetapkan data penjualan dan/atau penawaran yang dipilih sebagai pembanding.

3. Membandingkan dan melakukan penyesuaian atas faktor perbedaan objek Penilaian dengan objek pembanding.

Adapun faktor yang mempengaruhi nilai antara lain:

a. Spesifikasi Objek Penilaian

Spesifikasi objek Penilaian merupakan perincian komponen penting yang harus ada pada suatu objek serta karakteristik yang melekat pada objek tersebut.

Contoh untuk spesifikasi kendaraan bermotor, antara lain merk, tipe, tahun pembuatan, warna kendaraan, dokumen kepemilikan, sasis, suspensi, sistem pembakaran, sistem penggerak, transmisi, sistem kemudi, sistem pengapian/ pembuangan, sistem pengereman, lampu utama, lampu rem, lampu sign, rem depan belakang, ban utama, ban cadangan, dan velg.

b. Kondisi Objek Penilaian

Kondisi objek Penilaian merupakan kondisi fisik objek Penilaian pada saat peninjauan lapangan.

Contoh untuk kondisi kendaraan bermotor, antara lain kondisi mesin, kondisi bodi/cat, kondisi interior dan kondisi eksterior.

c. Waktu Transaksi

Waktu transaksi merupakan waktu antara Penilaian objek dengan waktu data pembanding yang didapatkan.

d. Jenis Transaksi

Jenis transaksi adalah penggambaran maksud dari transaksi yang akan maupun yang telah dilakukan baik terhadap objek Penilaian maupun terhadap objek pembanding.

Contoh: jual beli biasa, lelang atau penawaran.

e. Faktor Lain yang Relevan

Faktor lain yang relevan merupakan faktor yang mungkin memberi pengaruh kepada nilai dari objek Penilaian, yang harus dipertimbangkan untuk dilakukan penyesuaian agar memperoleh nilai yang wajar, misalnya cara penjualan dan faktor relevan lainnya. Contoh untuk faktor lain yang relevan pada kendaraan bermotor antara lain atribut tambahan atau aksesoris misalnya air conditioner, jenis air conditioner, footstep, bullguard, power window, central lock, alarm, global positioning system tracking, termometer, sensor parking dan lainnya.

II. PENDEKATAN BIAYA

- A. Pendekatan biaya dilakukan untuk mengestimasi nilai objek Penilaian dengan cara menghitung/mengestimasi seluruh biaya yang dikeluarkan untuk membuat/memperoleh objek Penilaian atau penggantinya pada waktu Penilaian dilakukan kemudian dikurangi dengan penyusutan fisik atau penyusutan teknis, keusangan fungsional dan/atau keusangan ekonomis.
- B. Dalam menggunakan pendekatan kalkulasi biaya maka unsur yang diperhatikan adalah:
1. new replacement cost (NRC); dan
 2. penyusutan

Rumus umum pendekatan kalkulasi biaya adalah: Nilai Objek = NRC - Penyusutan
new replacement cost (NRC) adalah Menghitung Biaya Pengganti Baru

- C. Tahapan pelaksanaan Penilaian dengan menggunakan pendekatan kalkulasi biaya adalah sebagai berikut:
1. Menentukan *new replacement cost (NCR)* objek penilaian.
new replacement cost (NCR) adalah semua biaya yang diperlukan untuk membangun/membuat/mengadakan suatu objek yang sebanding dengan objek penilaian, baik biaya langsung maupun tidak langsung.
new replacement cost (NCR) terdiri dari dua pengertian yang berbeda yaitu:
 - a. Biaya pembangunan baru yaitu semua biaya yang dibutuhkan untuk membangun/membuat/mengadakan duplikat atau replika dari objek yang dinilai dengan menggunakan harga yang berlaku pada saat Penilaian, dengan menggunakan bahan, standar konstruksi, rancangan, denah dan kualitas pekerjaan saat ini.
Biaya pembangunan baru merupakan penggantian suatu objek menyerupai dengan aslinya dengan bahan, cara dan teknologi yang persis sama dengan objek yang dinilai sedangkan biaya penggantian baru merupakan suatu objek serupa dengan aslinya dengan bahan, cara dan teknologi yang sesuai dengan keadaan saat ini. Penggunaan/pembuatan/pengadaan objek sejenis yang umum digunakan saat ini atau yang disebut aset ekuivalen modern.
 - b. Biaya penggantian baru yaitu semua biaya yang dibutuhkan untuk membangun/membuat/mengadakan duplikat atau replika dari objek yang dinilai dengan menggunakan harga yang berlaku pada saat Penilaian, dengan menggunakan bahan, standar konstruksi, rancangan, denah dan kualitas pekerjaan saat ini.

Perbedaan mendasar antara biaya pembangunan baru dan biaya penggantian baru terletak pada bahan, cara dan teknologi yang digunakan untuk membangun/membuat/mengadakan kembali objek penilaian.

2. Menentukan tingkat penyusutan objek Penilaian.
 - a. Suatu objek Penilaian dinyatakan mengalami penyusutan fisik dalam hal objek Penilaian tersebut mengalami kerusakan pada fisiknya. Kerusakan tersebut dapat berupa lapuk, retak, pecah, hilang salah satu bagian, pudar, berkarat, mengeras atau kerusakan pada struktur fisik objek Penilaian.
 - b. Besarnya penyusutan fisik yang dapat dibebankan pada objek Penilaian adalah sebesar biaya memperbaiki kerusakan atau mengganti bagian yang rusak tersebut.
 - c. Dalam hal biaya memperbaiki kerusakan atau mengganti bagian yang rusak sama atau lebih besar dari biaya penggantian/pengadaan baru maka penyusutan fisik mencapai nilai maksimal yaitu sebesar nilai penggantian/pengadaan baru.
 - d. Penyusutan suatu objek Penilaian juga dapat terjadi karena berkurangnya daya dukung komponen penyusun untuk memfungsikan objek Penilaian pada kapasitas maksimal akibat umur.
 - e. Pada dasarnya semua jenis barang memiliki batasan umur ekonomis yang tergantung pada kualitas komponen penyusun barang tersebut, kualitas cara dan teknologi pembuatan barang tersebut.
 - f. Dalam Penilaian objek yang umur ekonomisnya diketahui, penyusutan fisik dapat diperkirakan dengan menentukan umur fisik barang tersebut.
 - 1) Umur ekonomis, umur manfaat, umur pelayanan atau umur fungsional adalah umur yang dikaitkan dengan keekonomisan/manfaat/kontribusi objek untuk dapat digunakan sesuai fungsinya.
 - 2) Suatu objek juga dinyatakan mencapai umur ekonomisnya jika biaya perbaikan objek tersebut telah sama dengan biaya pembuatan/pengadaan baru.
 - 3) Umur aktual atau umur tahun kalender adalah umur barang dari tahun diproduksi sampai dengan saat Penilaian.
 - 4) Umur fisik atau umur efektif adalah umur barang berdasarkan kondisi barang, umur ini akan tergantung pada baik buruknya perawatan terhadap barang tersebut. Kondisi barang yang mendapatkan perawatan yang sangat baik akan terlihat lebih muda dari umur aktualnya, sebaliknya barang yang tidak mendapatkan perawatan akan terlihat lebih tua dari umur aktualnya.
 - g. Dalam beberapa kasus Penilaian penyusutan juga dapat diukur dari kapasitas penggunaannya.
3. Menentukan tingkat kemunduran fungsi dan/atau kemunduran
 - a. Kemunduran Fungsi
 - 1) Suatu objek dapat dikatakan mengalami kemunduran fungsi apabila terdapat kesalahan perencanaan atau perkembangan teknologi baru yang lebih efisien.
 - 2) Beberapa aspek yang dapat menyebabkan kemunduran fungsi antara lain perencanaan yang kurang baik, ketidakseimbangan ukuran, ukuran yang di bawah standar umum, model atau bentuk yang tidak up to date, spesifikasi yang tidak lagi mendukung fungsi yang diinginkan saat ini,

kurangnya kelengkapan fasilitas sesuai kecenderungan saat ini dan lain-lain.

- 3) Besarnya kemunduran fungsi dapat dinyatakan dengan berapa besar biaya untuk menyesuaikan objek Penilaian menjadi sesuai dengan spesifikasi, bentuk, model dan/atau standar yang berlaku saat ini.
 - 4) Dalam beberapa kasus, kemunduran fungsi pada suatu objek tidak dapat disesuaikan lagi atau biaya penyesuaiannya sama atau melebihi new replacement cost. Dalam kasus ini objek dinyatakan memiliki kemunduran fungsi yang maksimal dengan nilai sebesar nilai sisanya.
- b. Kemunduran Ekonomis
- 1) Suatu objek dinyatakan mengalami kemunduran ekonomis apabila terdapat pengaruh dari faktor eksternal baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga menyebabkan turunnya nilai objek tersebut. Faktor eksternal yang dimaksud antara lain berupa regulasi pemerintah setempat, kondisi lingkungan sekitar, kebiasaan sosial wilayah setempat yang membatasi objek tersebut, dan turunnya atau kecilnya permintaan konsumen terhadap objek Penilaian.
 - 2) Besaran kemunduran ekonomis diperhitungkan dari besarnya biaya yang diperlukan untuk menyesuaikan objek Penilaian dengan kondisi yang diinginkan atau dipersyaratkan oleh faktor eksternal.
 - 3) Besarnya kemunduran ekonomis akibat berkurangnya permintaan terhadap objek Penilaian dapat diperkirakan dengan melihat data historis penjualan objek Penilaian.
 - 4) Mengurangkan new replacement cost dengan tingkat penyusutan fisik, kemunduran fungsi dan/atau kemunduran ekonomis.

D. Prinsip Umum *new replacement cost*

1. Mencerminkan biaya dari aset ekuivalen modem;
2. Aset ekuivalen modem diperoleh dengan membandingkan kemampuan dan kapasitas suatu aset, bukan dengan melihat karakteristik fisik;
3. Unsur yang tercakup dalam biaya penyerahan barang antara lain biaya transportasi, biaya instalasi dan biaya persiapan operasi (*commissioning*) termasuk bea masuk dan pajak.

E. Penentuan *new replacement cost*

1. Metode Data Historis

Data Historis digunakan untuk menentukan *new replacement cost* dengan memperhatikan harga perolehan, biaya yang berkaitan langsung untuk beroperasinya suatu peralatan dan tingkat inflasi di suatu negara. Apabila peralatan tersebut diimpor dari negara lain maka perlu memperhitungkan tingkat inflasi di negara pembuat.

2. Metode Koefisien Harga

Menentukan *new replacement cost* dengan metode ini dilakukan dengan cara mengalikan harga perolehan dengan tingkat koefisien selama umur ekonomis, sesuai dengan rumus di bawah ini:

$$\text{NRC} = \text{HP} \times (1+i)^n$$

Dimana:

HP = Harga Perolehan

N = Umur objek Penilaian dari tahun Perolehan sampai dengan tahun Penilaian, paling tinggi sama dengan umur ekonomis (dalam satuan tahun).

i = Koefisien Harga

syarat utama penggunaan metode ini adalah adanya data harga perolehan objek Penilaian dan tingkat koefisien harga yang bisa diandalkan (diprediksi dengan akurat).

Koefisien Harga diperoleh dari hasil pembagian nilai perhitungan rata-rata tingkat inflasi (consumer price index) dengan nilai perhitungan tingkat inflasi tiap bulan.

3. Metode *Trend Factor/Index*
Metode *Trend Factor* digunakan untuk menghitung new replacement cost dengan mengubah harga perolehan objek Penilaian pada harga pasar saat ini dengan menggunakan cost index factor. Faktor tersebut mengukur harga perolehan saat ini dengan menggunakan aset pengganti yang memiliki fungsi setara (ekuivalen). Sumber yang paling sering digunakan adalah diperoleh dari survei.
 4. Metode Data Pasar
Penentuan new replacement cost dengan metode data pasar adalah dengan menggunakan harga pasar baru atas objek Penilaian (ekuivalen modern). Apabila harga pasar baru tidak diperoleh maka dapat menggunakan harga pasar baru atas aset yang memiliki kesamaan karakteristik dengan objek Penilaian.
- F. Permasalahan dalam Penentuan new replacement cost
1. Metode Data Historis
Dalam penggunaan metode ini, terdapat permasalahan yang sering ditemui antara lain:
 - a. Harga perolehan aset yang sulit/tidak diperoleh dari pemilik, untuk jenis aset tertentu bahkan hanya diketahui tahun pembuatannya saja;
 - b. Biaya langsung yang berkaitan dengan pembelian aset tidak terekam dengan baik, sehingga yang ada hanya harga perolehan saja, padahal dalam penggunaan metode ini perubahan inflasi tidak hanya terhadap harga perolehan melainkan juga pada biaya langsungnya, misalnya biaya angkut/transportasi;
 - c. Sulitnya mengetahui tingkat inflasi negara pembuat; dan
 - d. Penentuan kategori tingkat inflasi, mengingat jenis inflasi harus dirinci sesuai dengan jenis peralatan/mesin yang sedang dinilai, sementara data inflasi terkadang hanya berupa data global (inflasi secara umum).
 2. Metode Koefisien Harga
 - a. Tidak tersedianya data harga perolehan;
 - b. Sulitnya menentukan kategori tingkat inflasi karena data inflasi yang bersifat global; dan
 - c. Terhadap aset yang umur ekonomisnya telah habis, diperlukan pengecualian dalam menghitung prediksi new replacement cost nya.
 3. Metode *Trend Factor /Index*
Memerlukan survey harga yang kontinyu terhadap objek Penilaian. Dalam penentuan index untuk menggambarkan *Trend Factor* harus mendapatkan informasi perubahan harga tiap tahun selama umur ekonomisnya.
 4. Metode Data Pasar (ekuivalen modern)
 - a. Beragamnya data harga penggantian baru aset di pasaran;
 - b. Untuk objek Penilaian tertentu sulit menemukan harga pasar dalam kondisi baru, mengingat objek tersebut sudah diproduksi lagi atau memiliki spesifikasi khusus; dan
 - c. Penentuan sumber data yang dapat dipercaya.
- G. Alternatif Solusi
Alternatif yang dapat dilakukan terhadap beberapa permasalahan di atas adalah:

1. Menggunakan harga perolehan barang substitusi dan sejenis, sesuai dengan spesifikasi dan karakteristik yang mirip;
2. Memaksimalkan pencarian data inflasi sesuai kategori, berdasarkan negara pembuatnya melalui lembaga-lembaga survei yang ada, institusi pemerintah, bank sentral atau lembaga statistik yang ada; dan
3. Terhadap keberagaman data pasar objek pembanding, maka sebaiknya dipilih informasi yang berasal dari produsen/distributor besar, hal ini juga dapat dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai biaya langsung terkait objek Penilaian.
 - a. untuk objek Penilaian yang sudah melewati umur ekonomisnya, sebaiknya tidak menggunakan metode koefisien harga dalam menentukan NRC nya;
 - b. mengumpulkan data harga pasar setiap tahun sehingga diketahui trend perubahan harga dari tahun ke tahun; dan
 - c. melakukan konfirmasi secara lisan atau langsung di lapangan (*on the spot*) untuk memastikan kebenaran data harga pasar.

PJ. BUPATI KUBU RAYA,

SYARIF KAMARUZAMAN

Diundangkan di Sungai Raya
pada tanggal ..4....Juni....2024...

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN KUBU RAYA

YUSRAN ANIZAM

BERITA DAERAH KABUPATEN KUBU RAYA TAHUN 2024 NOMOR ..15.