

LAPORAN PENGABDIAN kepada MASYARAKAT



**PENILAIAN ASET DAERAH
BERUPA KANTIN SEKOLAH
SMPN 1 DAN SMPN 2 KOTA SAMARINDA**

Disusun oleh:
ADITYARINI NATALISA, S.T., M.T.

**UNIVERSITAS JAYABAYA
TAHUN 2023**

A. LATARBELAKANG

Sebagai salah satu bentuk pengelolaan barang/aset milik daerah, kegiatan penilaian memiliki peranan penting dalam menentukan nilai dari aset tersebut. Kegiatan penilaian menjadi krusial yang mana pada tahun 2017, Republik Indonesia melalui Kementerian Keuangan c.q Direktorat Jenderal Kekayaan Negara melakukan kegiatan Penilaian Kembali Barang Milik Negara untuk mendapatkan nilai wajar dari aset pemerintah pusat di seluruh penjuru Indonesia yang pada akhirnya akan dituangkan dalam Neraca Keuangan Pemerintah Republik Indonesia.

Penilaian merupakan suatu proses kegiatan untuk memberikan suatu opini nilai atas suatu objek penilaian berupa barang/aset milik daerah pada saat tertentu, dalam rangka penyusunan neraca pemerintah pusat/daerah, pemanfaatan, atau pemindahtanganan.

Proses pelaksanaan penilaian aset ini dilakukan dalam berbagai tahap, yaitu mengidentifikasi permohonan, penentuan tujuan penilaian, pengumpulan data awal, survei lapangan, analisis data, penentuan pendekatan penilaian, simpulan nilai, dan penyusunan laporan penilaian. Laporan penilaian ini merupakan media bagi tim penilai untuk memaparkan hasil dari pelaksanaan penilaian yaitu salah satunya simpulan nilai atau nilai wajar suatu barang yang menjadi objek penilaian. Hasil penilaian inilah yang selanjutnya akan digunakan sebagai dasar menetapkan nilai barang/aset yang akan dipindahtangankan, dan yang akan disewakan sebagai bagian dari optimalisasi dan menjadi penerimaan negara/daerah, selain memperbaiki nilai barang/aset milik daerah yang akan dituangkan dalam neraca keuangan.

B. TUJUAN KEGIATAN

Penilaian aset daerah milik Pemerintah Kota Samarinda yang berupa kantin sekolah ini dilakukan secara independen oleh Tim Penilai dengan tujuan mendapatkan dasar nilai sewa sebagai bagian optimalisasi penerimaan daerah.

C. TAHAPAN KEGIATAN

Dari berbagai tahapan kegiatan penilaian, salah satu tahapan yang paling krusial adalah kegiatan survei lapangan. Survei lapangan dilakukan dengan tujuan untuk meneliti kondisi fisik dan lingkungan atas obyek penilaian, yang dalam hal ini adalah aset daerah, serta melakukan penelitian atas data pembanding yang mempunyai kesesuaian dan kemiripan dengan obyek penilaian. Dari penjelasan tersebut, dapat disimpulkan bahwa kegiatan

survei lapangan secara langsung harus bersinggungan dengan kegiatan luar lapangan dan harus berinteraksi dengan pihak sekolah dan masyarakat umum.

D. SUMBER DANA

Untuk memenuhi anggaran biaya yang diperlukan didapatkan dari Anggaran Pendapatan Biaya Daerah (APBD) Kota Samarinda tahun 2023.

E. WAKTU KEGIATAN

- Survei Lapangan : 10-11 Agustus 2022
- Pengolahan Data & Analisis : 14-24 Agustus 2022
- Penyusunan Laporan : 24-30 Agustus 2022

F. PELAKSANA

Ketua : Achmad Fa'izin, S.T., M.M., Mappi (Cert)

Anggota : Adityarini Natalisa, S.T., M.T.

Seftiandhy Kusuma, S.Pd.

Eka Khoirunnisa, S.M.

G. HASIL KEGIATAN

Aset yang menjadi obyek penilaian dalam laporan ini adalah bangunan kantin sekolah dengan uraian sebagai berikut :

a) Kantin SMPN 1 Samarinda

Obyek Penilaian : Bangunan Kantin Sekolah SMPN 1 Samarinda

Lokasi Obyek Penilaian : Jl. Drs. H. Anang Hasyim, Kelurahan Air Hitam, Kecamatan Samarinda Ulu, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur-75124

Titik Koordinat : (-0.467988, 117.129109)

Luas Tanah : 1080 m²

Luas/Tahun Bangunan : - m² (tidak dinilai)

Lokasi dan Pencapaian :

Lokasi properti terletak di sebelah Barat Jalan Drs. H. Anang Hasyim, berdasarkan legalitas termasuk wilayah :

Desa/Kelurahan : Air Hitam

Kecamatan : Samarinda Utara

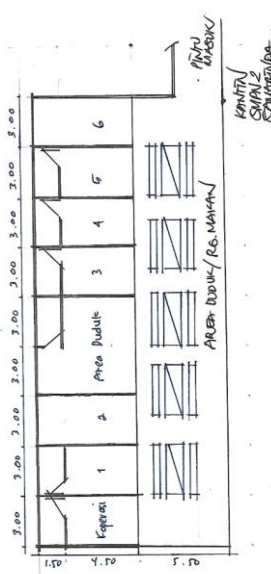


Kabupaten/Kota : Kota Samarinda

Propinsi : Kalimantan Timur

Lalu lintas utama di daerah tersebut berada di Jalan Drs. H. Anang Hasyim yang merupakan lalu lintas 2 (dua) arah yaitu dari arah Selatan ke utara dan sebaliknya dengan intensitas pemakaiannya rendah. Perkerasan jalan terbuat dari cor beton dilapis dengan lebar ± 12 meter dengan kondisi baik dan dilengkapi dengan jaringan PLN, saluran air, jalur pemisah, lampu jalan, dan dilokasi aset belum dilengkapi trotoar.

Lokasi obyek penilaian mudah dicapai dari arah selatan melalui Jalan Drs. H. Anang Hasyim dan lurus menuju aset lalu berbelok ke arah barat barat laut untuk masuk menuju aset.

Obyek berlokasi di kawasan Pusat Kota, yang terletak $\pm 0,5$ dari daerah komersial dengan kepadatan lingkungan padat rata-rata ($\pm 50\% - 75\%$).

LAY OUT TANAH	PETA CITRA SATELIT	KETERANGAN
		<p>N</p>  <p>NAMA GAMBAR</p> <p>LAY OUT TANAH, BANGUNAN CITRA SATELIT</p> <p>LOKASI ASET</p> <p>Jl. Drs. H. Anang Hasyim, Kel. Kec. Samarinda Ulu, Kota Sa Kalimantan Timur 751</p> <p>TANGGAL PENILAITA</p> <p>22 Agustus 2023</p>

b) Kantin SMPN 2 Samarinda

Obyek Penilaian : Bangunan Kantin Sekolah SMPN 2 Samarinda

Lokasi Obyek Penilaian : Jl. Kyai Haji Ahmad Dahlan No. 1, Kelurahan Sungai Pinang Luar, Kecamatan Samarinda Kota, Kota Samarinda, Provinsi Kalimantan Timur-75242

Titik Koordinat : (-0.495226,117.154034)

Luas Tanah : + 9965 m²

Luas/Tahun Bangunan : - m² (tidak dinilai)

Lokasi dan Pencapaian :

Lokasi properti terletak di sebelah Barat Jalan Kyai Haji Ahmad Dahlan No. 1, berdasarkan legalitas termasuk wilayah :

Desa/Kelurahan : Sungai Pinang Luar

Kecamatan : Samarinda Kota

Kabupaten/Kota : Kota Samarinda

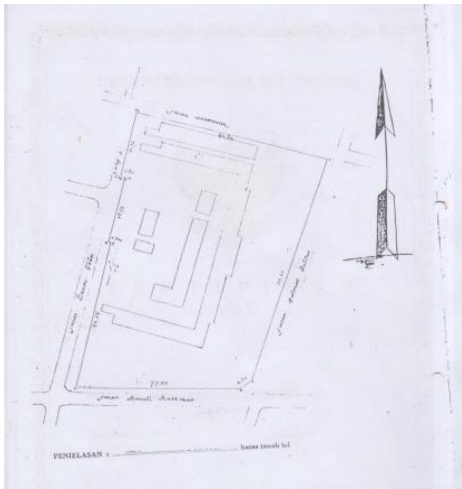
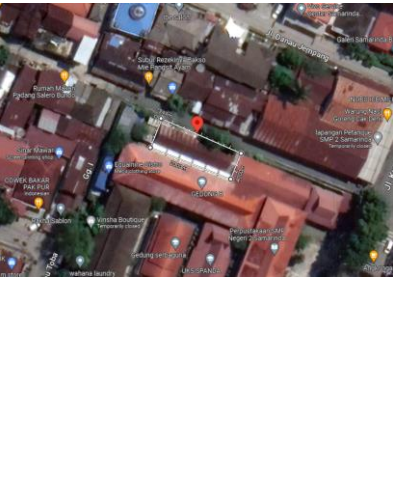

Propinsi : Kalimantan Timur

Lalu lintas utama di daerah tersebut berada di perempatan jalan Jalan Kyai Haji Ahmad Dahlan dari arah utara ke selatan, jalan Imam Bonjol dari arah selatan ke utara, jalan Arif Rahman Hakim menuju arah barat ke jalan Basuki Rahmat yang merupakan lalu lintas 1 (satu) dan 2 (dua) arah dengan intensitas pemakaiannya sangat tinggi. Perkerasan jalan terbuat dari cor beton dilapis hotmix dengan lebar ± 12 meter dengan kondisi baik dan dilengkapi dengan jaringan PLN, saluran air, jalur pemisah, lampu jalan, jalur hijau dan dilokasi sudah dilengkapi trotoar.

Lokasi obyek penilaian mudah dicapai dari arah selatan melalui Jalan Imam Bonjol dan lurus ± 50 m menuju aset setelah traffic light atau bisa juga diakses melalui Jalan Arif Rahman Hakim lalu ke arah utara memasuki Jalan KH. Ahmad Dahlan lurus ± 50 m menuju aset setelah traffic light untuk menuju lokasi aset, dengan jarak <100 m dari Traffic Light perempatan jalan.

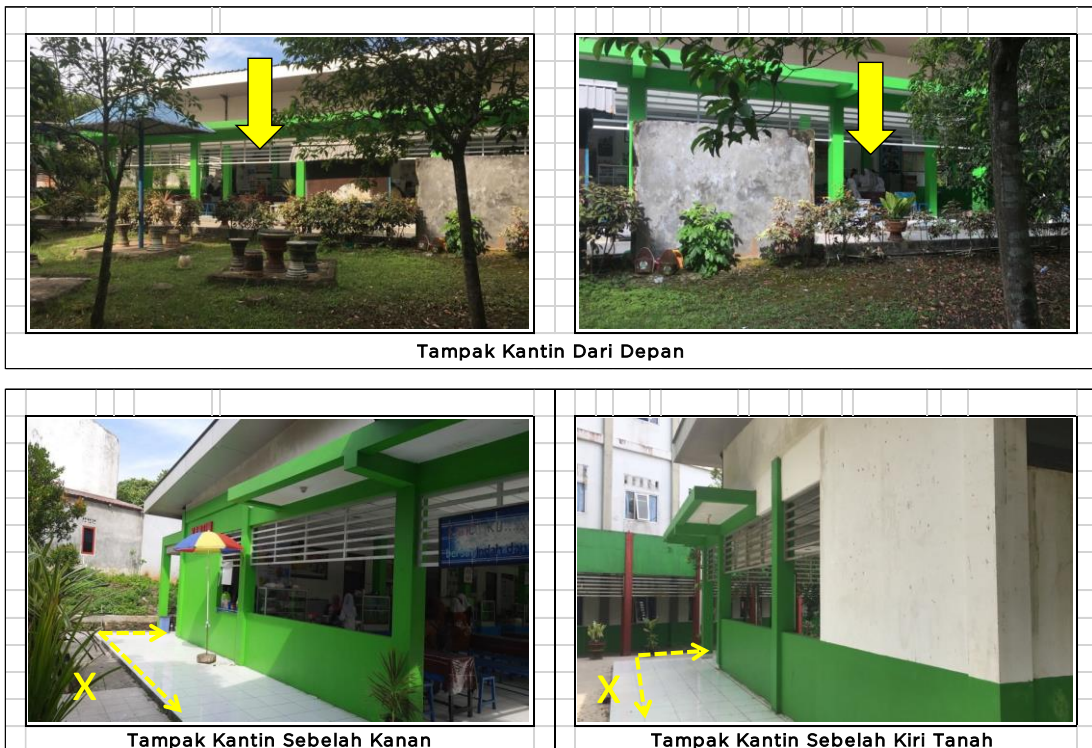
Obyek berlokasi di kawasan Pusat Kota, yang terletak ± 0,5 dari daerah komersial dengan kepadatan lingkungan padat rata-rata (± 50% - 75%).

Beberapa bangunan yang cukup menonjol di sekitar lokasi obyek penilaian antara lain: Kantor DPRD Kota Samarinda yang terletak di seberang jalan dengan jarak + 200 m sebelah barat daya dari aset, Dinas Pendidikan dan Kebudayaan Provinsi Kalimantan Timur + 300 m sebelah barat daya dari aset.

LAY OUT TANAH	PETA CITRA SATELIT	KETERANGAN
<p style="text-align: center;">TANAH</p> 		<p style="text-align: center;">N</p>  <p style="text-align: center;">NAMA GAMBAR</p> <p style="text-align: center;">LAY OUT TANAH, BANGUNAN, CITRA SATELIT</p> <p style="text-align: center;">LOKASI ASET</p> <p>Jl. KH. Ahmad Dahlan No. 1, Ke Pinang Luar, Kec. Samarinda K Samarinda, Kalimantan Timur</p> <p style="text-align: center;">TANGGAL PENILAIAN</p> <p style="text-align: center;">22 Agustus 2023</p>

Data hasil survey lapangan berupa dokumentasi obyek penilaian sebagai berikut :

a) Kantin SMPN 1 Samarinda



b) Kantin SMPN 2 Samarinda



Pemilihan pendekatan dan metode yang digunakan dalam penilaian sangat tergantung dari jenis obyek yang dinilai serta ketersediaan data di lapangan. Mengingat obyek penilaian berupa bangunan kantin sekolah dan terdapat data pasar yang dianggap cukup memadai maka pendekatan yang paling sesuai yang dapat digunakan adalah Pendekatan Pasar (*Market Approach*) dengan metode Perbandingan Data Pasar. Selanjutnya dilakukan perhitungan untuk mendapatkan Nilai Sewa Pasar (*Market Rental Value*). Kami menggunakan Nilai Sewa Pasar (*Market Rental Value*) sebelum PPN dari obyek penilaian dengan pertimbangan besaran PPN akan sangat tergantung jenis PKP pembeli & kesepakatan transaksi dengan pihak penjual yang belum terjadi.

Dasar nilai yang digunakan dalam laporan penilaian ini adalah berbeda dengan Nilai Pasar. Oleh karenanya penggunaan nilai harus sesuai dan diikuti dengan pemahaman yang sama dengan definisi nilai dan tidak dapat diartikan lain.

Berdasarkan survey di lokasi, maka diperoleh data dari Pihak Sekolah, pedagang, dan siswa sebagai berikut :

a) Kantin SMPN 1 Samarinda

Data dari Pihak Sekolah		
Hari Buka/Minggu	5 Hari/Minggu (Senin-Jumat)	
Jam Buka	Selasa-Kamis	Jam 07.00 - 15.00
	Senin	Jam 07.00 - 14.35
	Jumat	Jam 07.00 - 13.30
Jumlah Siswa	1050 siswa	
Peraturan	Dilarang jajan diluar halaman sekolah	
Tahun Bangunan Sekolah	Tahun 2012 (Gedung B)	
Tahun Dibangunnya Kantin	Tahun 2014	
Pengelola Kantin	Wakasek Kesiswaan	
Luas Kantin	84 m ²	
Jumlah Booth/Kios/Unit	10 Unit	
Harga Sewa	Rp 7 jt/Unit/Th	
Peninjauan Ulang Sewa	Tiap 2 tahun	
Mebelair & Perlengkapan Kantin	Dibeli dari Uang Sewa yang Terkumpul	
Retribusi ke Pemda	Rp 3.450.000,-	(Terakhir bayar sebelum pandemi)
Data dari Pedagang (4 Responden)		
Pembayaran Listrik	Rp 130.000 - 165.000 /bln	Rp 1,5 - 2 jt/thn.
Iuran Kebersihan	Rp 10.000/hr	
Modal	Rp 500.000 - 1 jt/hr	
Omzet	Rp 200.000 - 1.500.000/hr	
Keuntungan Bersih	Rp 175.000 - 500.000/hr	
Jenis Jualan	Minuman	
	Makanan Kekinian Remaja	
	Nasi dan laukpauk	
	Snack Ringan dan Minuman Botol	
Data dari Siswa (13 Responden)		
Uang Saku	Rp 10.000 - 30.000/hr	
Transportasi Antar Jemput	Pribadi/Ojek Online	

b) Kantin SMPN 2 Samarinda

Data dari Pihak Sekolah		
Hari Buka/Minggu	5 Hari/Minggu (Senin-Jumat)	
Jam Buka	Selasa-Kamis	Jam 07.00 - 13.30
Jumlah Siswa	1050 siswa	
Peraturan	Dilarang jajan diluar halaman sekolah	
Tahun Bangunan Sekolah	-	
Tahun Dibangunnya Kantin	-	
Pengelola Kantin	Wakasek Kesiswaan	
Luas Kantin	84 m2	
Jumlah Booth/Kios/Unit	6 Unit	
Harga Sewa	Rp 8 jt/Unit/Th	
Peninjauan Ulang Sewa	Tiap 2 tahun	
Mebelair & Perlengkapan Kantin	-	
Retribusi ke Pemda	-	
Data dari Pedagang (5 Responden)		
Pembayaran Listrik	Rp50.000 - 200.000 /bln	Rp 1,5 - 2 jt/thn.
Iuran Kebersihan	Rp 25.000/hr	
Modal	Rp 400.000 - 1 jt/hr	
Omzet	Rp 700.000 - 1 jt/hr	
Keuntungan Bersih	Rp 100.000 - 500.000/hr	
Jenis Jualan	Minuman	
	Makanan Kekinian Remaja	
	Nasi dan laukpauk	
	Snack Ringan dan Minuman Botol	
Data dari Siswa (10 Responden)		
Uang Saku	Rp 20.000 - 30.000/hr	
Transportasi Antar Jemput	Pribadi/Ojek Online	

Dari data tersebut, setelah dilakukan analisis dapat disimpulkan bahwa :

- a) Nilai Sewa Pasar(Market Rental Value) sebelum PPN dari obyek penilaian Kantin SMPN 1 Samarinda pada tanggal 24 Agustus 2023 adalah sebesar Rp. 5.xxx.xxx.xxx,- (Lima Milyar ...).
- b) Nilai Sewa Pasar(Market Rental Value) sebelum PPN dari obyek penilaian Kantin SMPN 2 Samarinda pada tanggal 24 Agustus 2023 adalah sebesar Rp. 5.xxx.xxx.xxx,- (Lima Milyar ...).

Laporan hasil penilaian diserahkan ke BPKAD Kota Samarinda untk digunakan sebagai acuan pengambilan kebijakan Pemerintah Kota Samarinda terkait penetapan tarif sewa kantin di sekolah negeri.