Sesi 1

Manajemen Aset dan Penilaian

Satu tinjauan terhadap analisis The Highest & Best Use (HBU) Barang Milik Negara (BMN)

Seminar Manajemen Aset dan Peluang Profesi Penilai Aset
Fakultas Ekonomi - Universitas Padjajaran
7 Mei 2009

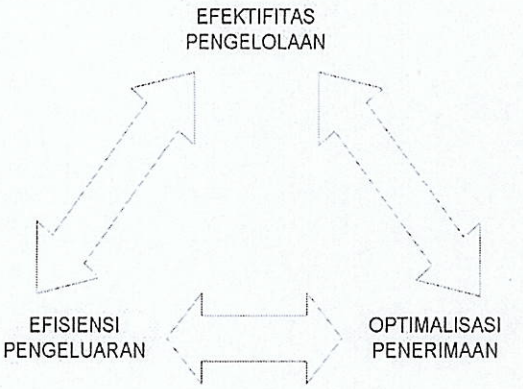
Direktorat Penilaian Kekayaan Negara
Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
Departemen Keuangan

1

Pendahuluan



MISI PENGELOLAAN KEKAYAAN NEGARA



2

Check Point !!!

"good news is no news in the public sector"



#Frederick S. Lane, Current Issues in Public Administration: Reinventing Government the Minnesota Way: Sandra J. Hale, St. Martin's Press,Inc., New York, 1994. hal. 361

3

Definisi Manajemen Aset

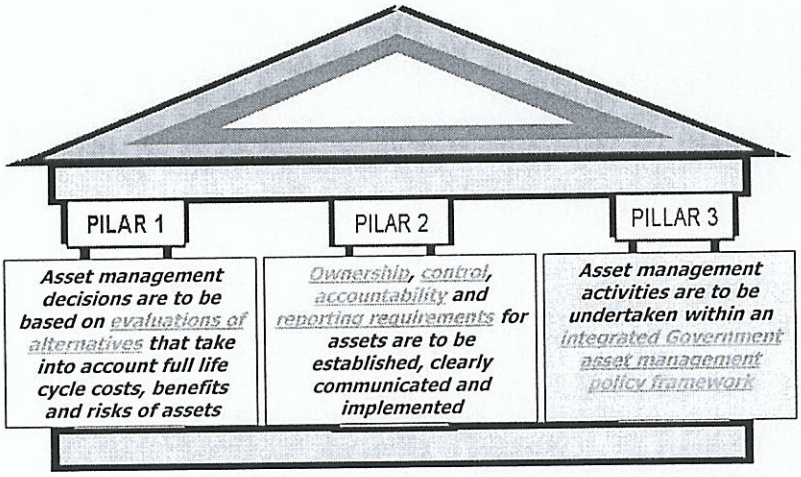
"Asset management is a systematic process of maintaining, upgrading, and operating physical assets cost-effectively. It combines engineering principles with sound business practices and economic theory, and it provides tools to facilitate a more organized, logical approach to decision-making. Thus, asset management provides a framework for handling both short- and long-range planning."

(Asset Management: Advancing the State of the Art Into the 21st Century Through Public-Private Dialogue. Federal Highway Administration and the American Association of State Highway and Transportation Officials, 1996



4

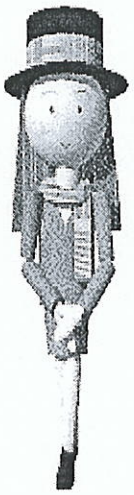
3 Pilar Pokok dalam Manajemen Aset

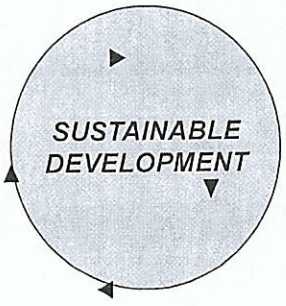


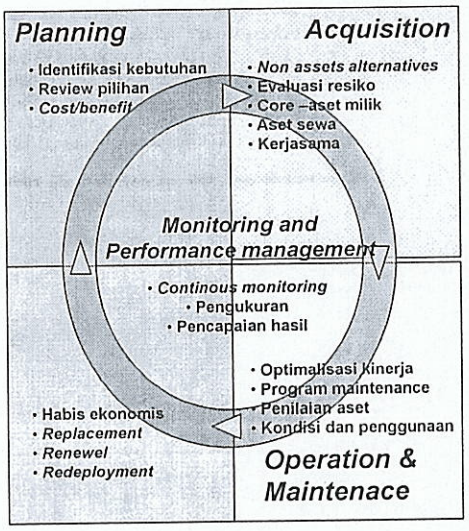
5

Asset Life Cycle

"SUSTAINING ASSETS"



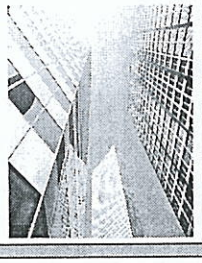




6

Perkembangan Manajemen Aset

Post war – Static Mgmt	Dynamic Mgmt	Strategic Mgmt
- Kontrol biaya - Kontrol properti yang tak digunakan	- *Proactive management* - Nilai aset - Akuntabilitas pengelolaan aset - *Land audit* - *Property review/survey* - Aplikasi IT dalam pengelolaan - Optimalisasi pemanfaatan aset	- Economic, efficient & effective management - Monitoring operasionalisasi aset - Monitoring kerja operasional dan investasi - Corporation or privatisation



Sumber: Doli Siregar, "Pemahaman Manajemen Aset Dalam Upaya Optimalisasi Pengelolaan Aset Negara", Presentasi Masukan Bagi Penyusunan Rancangan Undang Undang Pengelolaan Kekayaan Negara, Jakarta 14 April 2005

7

TUJUAN MANAJEMEN ASET

1. Mengelola aset untuk digunakan sendiri

2. Mengelola aset untuk investasi

3. Mengelola aset untuk bisnis

4. Mengelola aset untuk kepentingan publik

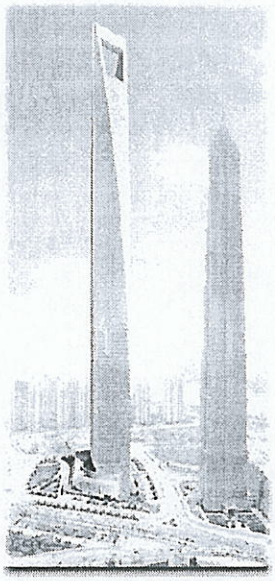
MENCAPAI MANFAAT/HASIL OPTIMAL SECARA EFFEKTIF DAN EFFISIEN SESUAI PRINSIP PENGGUNAAN YANG TERBAIK DAN TERTINGGI

(OPTIMUM BENEFIT/RETURN - *HIGHEST AND BEST USE*)

8

Definisi HBU

Penggunaan yang paling layak dan optimal dari suatu aset, yang secara fisik dimungkinkan, dapat dibenarkan secara wajar, secara hukum sah, secara finansial layak dan menghasilkan nilai tertinggi dari properti tersebut



9

Utility
Kegunaan

4 unsur terjadinya NILAI

DEMAND

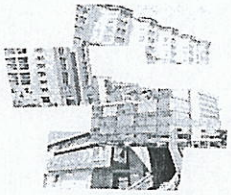




UTILITY



SCARCITY



TRANSFERABILITY

10

Proses Analisis HBU

1. **ANALISIS PRODUKTIFITAS**
Penggunaan apa yang memungkinkan atas properti dilihat dari faktor fisik, legal dan atribut lokasi

2. **GAMBARAN PASAR**
Tipikal penggunaan properti atau alternatif penggunaan yang akan dilakukan pembeli potensial

3. **ANALISIS PERMINTAAN**
Apa yang dibutuhkan dari alternatif penggunaan yang dibangun? (permintaan pasar untuk masing-masing

4. **ANALISIS PENAWARAN**
Apakah ada kompetitor dari masing-masing penggunaan? sampai sebesar besar tingkat kompetisinya?

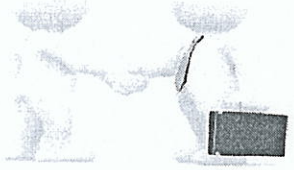
11

Proses Analisis HBU (Samb..)

5. **ANALISIS KESEIMBANGAN PASAR**
Kapan konstruksi baru akan dimulai untuk masing-masing alternatif

6. **ANALISIS CAKUPAN**
Berapa besar cakupan pasar untuk setiap alternatif penggunaan?

7. **ANALISIS FINANSIAL**
Alternatif penggunaan mana yang memiliki manfaat tertinggi secara ekonomi?

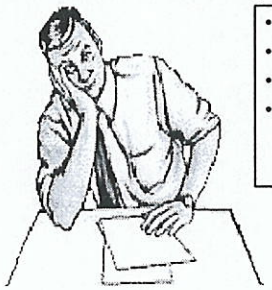


12

Faktor yang Dianalisis dalam HBU

Analisis Legalitas

- Batasan pengembangan dari tata kota
- Dokumen kepemilikan
- Perjanjian sewa tanah (jika ada)



Analisis Pasar

Permintaan
Penawaran
Keseimbangan pasar

Analisis Finansial

- Pendapatan
- Pengeluaran
- Biaya investasi
- Faktor risiko/tingkat diskonto

AnalisisFisik

- Ukuran
- Bentuk
- Kemiringan
- Aksesibilitas
- Risiko bencana alam seperti banjir & gempa
- Lebar muka dan panjang kebelakang
- Kapasitas dan keberadaan transportasi umum
- Infrastruktur di sekitar properti

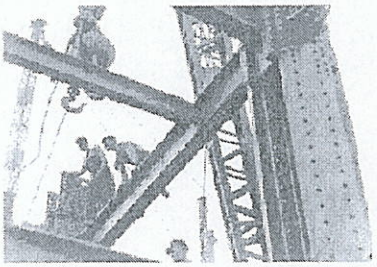
13

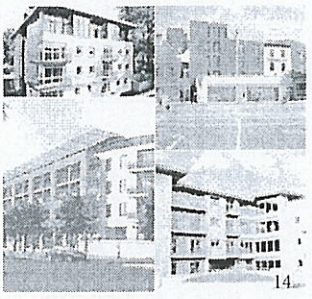
HBU as Though Vacant

Apakah sebaiknya tanah dibangun atau dibiarkan kosong ?

Pembangunan seperti apa yang sebaiknya dilakukan ?





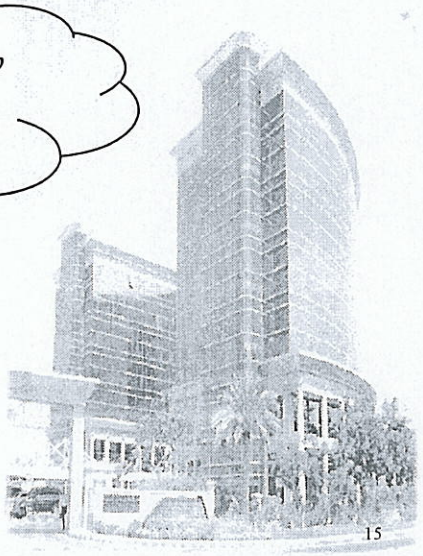


14

HBU as Improved

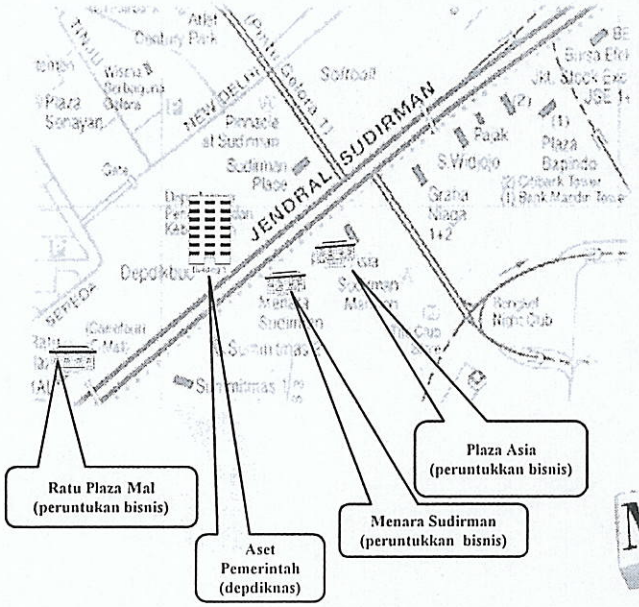
Apakah bangunan saat ini tetap dibiarkan atau sebaiknya dibangun bangunan lain yang lebih bernilai ?



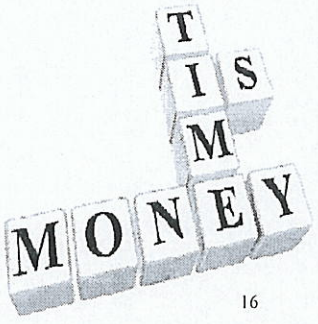


15

Implementasi HBU dalam BMN



Pemanfaatan aset BMN pada lokasi/ zoning bisnis akan mengoptimalkan aset tersebut, contoh : aset Depdiknas



16