Pengantar MANAJEMEN ASET BUMN

Sri Wahyuni, SE., M.Ec.Dev

Sopia Timur

KREATOR :
Sri Wahyuni, SE., M.Ec.Dev
JUDUL DAN PENANGGUNGJAWAB:
Pengantar Manajemen Aset BUMN / Sri Wahyuni, SE., M.Ec.Dev
PUBLIKASI: Sleman: Sopia Timur: 2024
IDENTIFIKASI: ISBN: 978-623-10-1242-5
SUBJEK: Manajemen
KLASIFIKASI: Manajemen
PERPUSTAKAAN ID: 1012

Pengantar Manajemen Aset BUMN

Sri Wahyuni, SE., M.Ec.Dev

Editor : Andreas Rudiyanto, S.S., M.Hum.

Desain Cover : Arnold
Tata Letak : Arnold

Dimensi: 14 x 21 cm; 96 hlm

ISBN : 978-623-10-1242-5

Cetakan 1 :2024

Penerbit:
SOPIA TIMUR
Karangmojo, Wedomartani, Ngemplak,
Sleman, Yogyakarta

Anggota IKAPI
Di bawah naungan CV. Lebah Buku Group
No. 152/DIY/2022

Kata Pengantar

Dalam buku ini, berisikan tentang bagaimana cara mengelola suatu aset BUMN disertai dengan peraturan yang melandasi dari pelaksanaan pengelolaan aset tersebut. Untuk mengelola aset maka diperlukan suatu manajemen aset agar nantinya aset tersebut dapat optimal. Seperti kita ketahui bersama, pengelolaan aset Badan Usaha Milik Negara yang optimal akan menambah pendapatan suatu BUMN dan harapannya manfaat dari aset tersebut dapat berguna bagi masyarakat pada umumnya.

Untuk hal – hal yang dibahas dalam manajemen aset, khususnya dalam buku ini adalah berisikan tentang : Manajemen Aset, Kerjasama BUMN, Penghapusan Aset, Pemindahtanganan Aset. Masing- masing bahasan tersebut dituangkan dalam bab yang berbeda sehingga akan lebih detail didalamnya. Dalam buku ini dijelaskan tentang pengelolan aset BUMN, harus jelas payung hukumnya dalam pengelolaan aset agar nantinya tidak terdapat masalah hukum dikemudian hari atau prosedur yang dilanggar.

Demikian buku ini disusun, agar dapat menjadi tambahan wawasan atau ilmu pengetahuan bagi siapa saja yang membacanya. Tentunya ada kekurangan atau kelemahan dari buku yang kami susun, apabila ada masukan kami sangat mengharapkannya. Terima Kasih.

Ttd

Penulis

PENGANTAR MANAJEMEN ASET BUMN

BY
Sri Wahyuni, SE., M.Ec.Dev

Daftar Isi

Kata Pengantar 3

Daftar Isi 5

BAB 1 MANAJEMEN ASET 7

A. Pengertian Aset 7

B. Pengertian Manajemen Aset 9

C. Tujuan Manajemen Aset 12

D. Tahapan Kerja Manajemen Aset 15

E. Prinsip dan Teknik Manajemen Aset 16

F. Macam-Macam Aset 16

G. Kinerja Manajemen Aset 30

H. Optimalisasi Aset Badan Usaha Milik Negara (BUMN) 35

BAB 2 PEMELIHARAAN ASET 47

A. Pencatatan 48

B. Penilaian 53

C. Pelaporan 57

BAB 3 KERJASAMA ASET BUMN 65

A. Kuasa Kelola 65

B. Perusahaan Patungan 65

C. Sewa Menyewa 67

D. Kerjasama Operasi 68

E. Bangun Guna Serah / Bangun Serah Guna 70

BAB 4 PENGHAPUSAN ASET 75
A. Arti Penghapusan 75
B. Tata Cara Penghapusan Aset Bumn Menurut Per-2/ MBU/03/2023 77
C. Tata Cara Penghapusan BMD Menurut Permendagri No. 19 tahun 2016 78
D. Tata Cara Penghapusan BMN Menurut PMK No. 96 Tahun 2007 81

BAB 5 PEMINDAHTANGANAN ASET 85
A. Penjualan 87
B. Tukar Menukar 89
C. Ganti Rugi 90
D. Aktiva Tetap Dijadikan Penyertaan Modal 90
E. Cara Lain 90

Bab 1

MANAJEMEN ASET

A. PENGERTIAN ASET

Aset adalah segenap kekayaan yang dimiliki oleh perusahaan yang terdiri dari aset berwujud dan aset tak berwujud dalam arti seluas-luasnya tetapi tidak terbatas pada tanah dan bangunan, alat produksi, alat penunjang produksi, kendaraan dan alat angkut, mebeler dan alat kelontong, barang gudang, persediaan hasil produksi, biaya eksplorasi yang ditangguhkan, serta piutang perusahaan.

Setiap organisasi atau perusahaan, baik pemerintah, swasta, sebuah rumah tangga, maupun individu tentu memiliki aset. Pengertian aset yang dalam bahasa Indonesia dikenal dengan istilah "kekayaan" atau ada yang menyebut *asset*, atau *real property*. Ketiga istilah ini memiliki arti sama serta telah umum diungkapkan dan didengar oleh masyarakat kita dalam kehidupan sehari-hari. Kata *real property* sering kali melekat dengan istilah lain, yaitu *real estate*.

Menurut Siregar (2004: 175), **ase**t adalah barang (*thing*) atau sesuatu barang (*anything*) yang mempunyai nilai ekonomi (*economic value*), nilai komersial (*commercial value*), atau nilai tukar (*exchange value*) yang dimiliki oleh badan usaha, instansi, atau individu (perorangan). Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintahan (SAP), **aset** didefinisikan sebagai sumber daya ekonomi yang dikuasai

atau dimiliki oleh pemerintah sebagai akibat dari peristiwa masa lalu dan dari mana manfaat ekonomi atau sosial di masa depan diharapkan dapat diperoleh, baik oleh pemerintah maupun masyarakat, serta dapat 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. **Aset** (*asset*) adalah barang yang dalam pengertian hukum disebut benda serta terdiri atas benda tidak bergerak dan benda bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun yang tidak berwujud (*intangible*), yang tercakup dalam aktiva/kekayaan atau harta kekayaan dari suatu instansi, organisasi, badan usaha, ataupun individu perorangan. Dengan demikian, aset merupakan sumber daya yang memiliki nilai ekonomi, komersial, tukar, atau nilai sosial dan dapat dimiliki atau dikuasai oleh pemerintah, masyarakat, perorangan, serta organisasi swasta.

Menurut Warren et al. (2014, h.56) mengatakan "Aset (assets) adalah sumber daya yang dimiliki oleh entitas Bisnis berupa benda yang mempunyai wujud fisik, seperti kas dan bahan habis pakai, atau benda yang tidak berwujud tapi memiliki nilai, seperti hak paten, hak cipta, dan merek dagang". Berikut adalah beberapa contoh asset yaitu piutang, beban dibayar di muka (seperti asuransi), merk, gedung, peralatan, dan tanah.

Peran konsep manajemen aset dalam rangka pemberdayaan ekonomi daerah tercantum dalam enam langkah manajemen aset daerah sebagai berikut (Siregar, 2004: 520):

1. identifikasi potensi ekonomi daerah,
2. optimalisasi pendapatan asli daerah,
3. optimalisasi aset daerah,
4. peningkatan kemampuan manajemen pengelolaan kota,
5. penilaian kekayaan,
6. pengembangan strategi pemasaran kota.

Sementara itu, aset bagian dari harta kekayaan negara terdiri atas barang bergerak atau barang tidak bergerak yang dimiliki dan dikuasai oleh instansi pemerintah, sebagian atau seluruhnya dibeli atas beban APBN dan dari perolehan yang sah, tidak termasuk aset yang dikelola BUMN dan kekayaan pemda. Sementara itu, aset publik adalah seluruh harta kekayaan, baik dikuasai/dimiliki/dikelola oleh negara (pemerintah pusat) maupun pemerintah daerah (provinsi, kota, kabupaten). Sementara itu, barang yang menjadi milik negara (BMN), menurut Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik BUMN, adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah. Selanjutnya, barang milik BUMN terdiri atas:

1. barang yang pengadaannya atau diperoleh dengan beban APBN/D,
2. barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah, seperti:
   a. barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
   b. barang yang diperoleh sebagai pelaksanaan dari perjanjian/kontrak;
   c. barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan undang-undang atau barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Barang publik atau *public ownership*, menurut Arik Hariyono (2007), adalah barang yang manfaatnya tidak dapat dicegah untuk dinikmati orang yang tidak membayar. Manfaatnya dinikmati oleh banyak konsumen secara bersama-sama. Barang publik umumnya dimiliki/dikuasai dan dioperasikan oleh pemerintah/negara.

B. PENGERTIAN MANAJEMEN ASET

Manajemen asset adalah proses pengelolaan asset milik perusahaan yang dilakukan berdasarkan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* yang bertujuan memaksimalkan nilai ekonomis Aset Tetap dalam

mendukung kegiatan produksi dan operasi perusahaan.

Manajemen Aset berasal dari dua kata yaitu “Manajemen” dan “Aset”. Manajemen menurut George R. Terry adalah

“*management is a distinct process consisting of planning, organizing, actuating and controlling, utilizing in each both science and art, and followed in order to accomplish predetermined objective*”

Artinya, manajemen adalah proses yang berbeda yang terdiri dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengendalian, pemanfaatan disetiap ilmu pengetahuan dan seni, dan diikuti dalam rangka untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Manajemen aset mencakup proses perencanaan, perancangan, pengorganisasian, penggunaan, pemeliharaan sampai penghapusan serta di dalamnya pengawasan asset. Proses ini dilakukan secara sistematis dan terstruktur selama siklus hidup asset. Manajemen asset berupaya melakukan pengoptimalisasian penggunaan asset dalam rangka memberi manfaat dalam pemberian layanan dan pengembalian keuangan. Manajemen aset yang baik dan meminimalkan biaya, memaksimalkan ketersediaan aset, dam memaksimalkan utilisasi aset

Manajemen aset di lingkungan pemerintah dikenal dengan istilah manajemen barang milik BUMN. Britton, Connellan, dan Croft (1989) dalam Siregar (2004: 517) mengatakan bahwa *asset management* adalah *difine good asset management in term of measuring the value of properties* (*asset*) *in monetary term and employing the minimum amount of expenditure on its management*.

Doli D. Siregar (2004) mendefinisi manajemen aset secara umum, yaitu *optimizing the utilization of assets in terms of service benefit and financial return*. Berdasarkan definisi ini, pengelolaan aset membutuhkan:

a. *minimize cost of ownership* (meminimalkan biaya kepemilikan),
b. *maximize asset availability* (memaksimalkan ketersediaan

aset), dan

c. *maximize asset utilization* (memaksimalkan penggunaan aset).

Mitchell dan kawan-kawan (2006: 1) menyatakan bahwa *asset management is a general term that is commonly utilized in finance, real estate, building space, resource allocation and a host of other areas to mean maximizing utilization and return on asset, primarilly financial*. Berdasarkan definisi tersebut, dapat dinyatakan bahwa manajemen aset merupakan suatu rangkaian kegiatan mengelola aset agar memberikan manfaat yang maksimal.

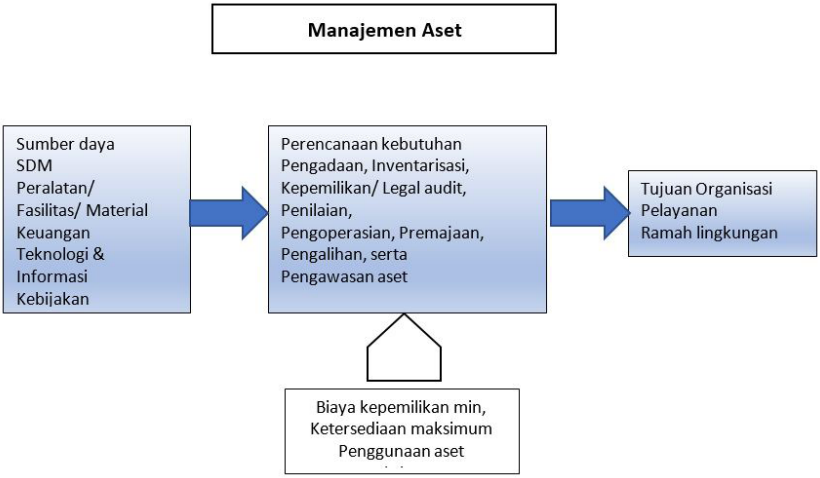
Hasting (2010: 4) menyatakan, serangkaian aktivitas manajemen aset mencakup identifikasi aset apa yang diperlukan, identifikasi kebutuhan pendanaan, perolehan aktiva, penyediaan dukungan sistem logistik, dan pemeliharaan untuk aset serta penghapusan atau pembaruan aset. Tahapan kegiatan tersebut dilakukan secara sistematis dan terintegrasi sehingga efektif dan efisien untuk memenuhi tujuan yang diinginkan.

Aset dan logistik memiliki peranan penting dalam setiap organisasi, baik organisasi publik maupun swasta. Aset sebagaimana diungkapkan di atas lebih tepat diterjemahkan dalam bahasa Indonesia sebagai kekayaan. Aset perlu dikelola melalui manajemen yang tepat.

Dalam pasal 3 PP Nomor 27 tahun 2014 tentang Pengelolaan BMN/D disebutkan (1) pengelolaan BMN/D dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. (2) Pengelolaan BMN/D meliputi: perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, penghapusan, pemindahtanganan, penatausahaan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Dari pemahaman beberapa literatur di atas, manajemen aset dapat didefinisikan sebagai serangkaian keputusan untuk mengelola kekayaan secara optimal, yaitu meminimalisasi biaya kepemilikan, memaksimalisasi ketersediaan dan penggunaan aset

melalui proses perencanaan kebutuhan, pengadaan, inventarisasi, kepemilikan/legal audit, penilaian, pengoperasian, pemeliharaan, penghapusan, peremajaan, pengalihan, serta pengawasan aset untuk mendukung tujuan organisasi dalam melayani masyarakat dengan sebaik-baiknya dan ramah lingkungan.



Gambar 2. Manajemen Aset

C. TUJUAN MANAJEMEN ASET

Menurut Sutrisno (2004), tujuan umum manajemen aset adalah mengarahkan sistem pengelolaan aset sehingga pemanfaatannya efektif dan efisien. Efektif berkaitan dengan sasaran yang tercapai, sedangkan efisien berkaitan dengan biaya yang dikeluarkan. Sedangkan tujuan khusus dari manajemen aset ini yaitu meningkatkan kualitas aset, meningkatkan penggunaan dan pemanfaatan aset, meningkatkan kualitas layanan aset dan meningkatkan cakupan layanan aset.

Kaganova (2006), merumuskan 4 tujuan dari manajemen aset, antara lain sebagai berikut:

1. Mengatur kebijakan mengenai pengelolaan aset perseroan baik dari sisi penerimaan, pencatatan, distribusi, perbaikan,

pemindahan, upgrade sampai dengan penghapusan (disposal)

2. Memudahkan dalam melakukan identifikasi aset perseroan yang hilang dan rusak
3. Memperbesar manfaat aset dan inventaris kantor dengan memastikan bahwa aset digunakan dan dipelihara secara efektif
4. Efisisensi pemanfaatan dan pemilikan, membuat pemanfaatan aset sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

Menurut Siregar (2002:198), ada 3 tujuan utama dari manajemen aset yaitu efisiensi pemanfaatan dan pemilikan, terjaga nilai ekonomis dan objektivitas dalam pengawasan dan pengendalian peruntukkan, penggunaan serta alih penguasaan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat dibawah ini:

1. Efisiensi pemanfaatan dan pemilikan

   Pengelolaan yang baik, membuat pemanfaatan aset optimal ataupun maksimal. Aset yang dikelola dapat digunakan sesuai dengan tugas pokok dan Fungsi (TUPOKSI) dan dimanfaatkan secara efektif dan efisien sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

2. Terjaga Nilai Ekonomis dan potensi yang dimiliki

   Nilai Ekonomis suatu aset akan terjaga, apabila aset dikelola dengan baik. Potensi yang dimiliki oleh aset akan memberikan keuntungan baik dari segi pendapatan maupun dari pencapaian tujuan yang telah ditetapkan.

3. Objektivitas dalam pengawasan dan pengendalian peruntukkan, penggunaan serta alih penguasaan.

   Pengelolaan aset yang baik, dapat membuat pengawasan akan lebih terarah. Sehingga peruntukkan, penggunaan dan alih penguasaan aset akan tepat sesuai dengan rencana. Selain itu pengawasan bertujuan membantu pencapaian tujuan dari aset tersebut.

Sedangkan Menurut Hambali (2010), ada lima tujuan dari manajemen aset. Tujuan-tujuan dari manajemen aset meliputi

kejelasan status kepemilikan aset, inventarisasi kekayaan daerah dan masa pakai aset, optimalisasi penggunaan dan pemanfaatan untuk meningkatkan pendapatan, pengamanan aset dan dasar penyusunan neraca. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada penjelasan di bawah ini:

1. Kejelasan Status Kepemilikan Aset

   Pengelolaan aset yang dilakukan. salah satunya dengan melakukan legal audit dari suatu aset. sehingga dapat diketahui secara jelas kepemilikan aset tersebut. Hal ini untuk menghindarkan kepemilikan ganda dari satu aset.

2. Inventarisasi Kekayaan Aset BUMN Dan Masa Pakai Aset

   Aset yang sudah diketahui secara jelas status kepemilikannya dapat di inventarisasikan sesuai dengan status kepemilikannya. Apabila aset itu milik BUMN maka akan di inventarisasi sebagai kekayaan BUMN. Selain itu akan diketahui masa pakai dan umur ekonomis dari aset tersebut.

3. Optimalisasi Penggunaan Dan Pemanfaatan Untuk Peningkatan Pendapatan.

   Aset yang berstatus *idle capacity* dapat dimanfaatkan dengan baik sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan. Sehingga dapat diketahui pemanfaatannya untuk apa. peruntukkan dari aset tersebut kepada siapa dan mampu mendatangkan pendapatan bagi pengelola aset.

4. Pengamanan Aset

   Aset yang dimiliki dapat diamankan dengan baik, karena telah di inventarisasi sehingga aset tersebut tidak akan jatuh ke tangan orang lain. Apabila ada yang mengakui memiliki aset tersebut dapat dibuktikan secara hukum.

5. Dasar Penyusunan Neraca

   Aset yang sudah diketahui secara jelas kepemilikannya. akan dapat diperhitungkan dalam dasar penyusunan neraca sebagai jumlah kekayaan yang dimiliki oleh Perusahaan BUMN.

Berdasarkan pendapat di atas. secara umum tujuan dari pengelolaan aset ini adalah membantu suatu entitas (organisasi) dalam memenuhi tujuan penyediaan pelayanan secara efektif dan efisien. Hal ini mencakup perencanaan, panduan pengadaan, penggunaan, penghapusan aset dan pengaturan risiko serta biaya yang terkait selama siklus hidup aset.

D. TAHAPAN KERJA MANAJEMEN ASET

Menurut Siregar (2004) alur manajemen aset dapat dibagi menjadi 5 (lima) tahapan kerja, yaitu inventarisasi aset, legal audit, penilaian aset, optimalisasi aset, dan pengembangan SIMA (Sistem Informasi Manajemen Aset). Namun. Berikut adalah penjelasan mengenai setiap alur manajemen aset menurut Siregar (2004).

1. Inventarisasi Aset

   Proses kerja yang dilakukan dalam inventarisasi adalah pendataan, kodefikasi atau *labelling*, pengelompokkan, dan pembukuan/administrasi sesuai dengan tujuan manajemen aset.

2. *Legal Audit*

   Merupakan satu lingkup kerja yang berupa inventarisasi status penguasaan aset, sistem dan prosedur penguasaan atau pengalihan aset, identifikasi dan mencari solusi atas permasalahan legal, dan strategi untuk memecahkan berbagai permasalahan legal yang terkait dengan penguasaan ataupun pengalihan aset.

3. Penilaian Aset

   Penilaian aset merupakan suatu proses kerja untuk melakukan penilaian atas aset yang dikuasai. Biasanya hal ini dikerjakan oleh konsultan penilaian yang independen.

4. Optimalisasi Aset

   Optimalisasi aset merupakan proses kerja dalam manajemen aset yang bertujuan untuk mengoptimalkan potensi fisik, lokasi, nilai, jumlah/volume, legal, dan nilai ekonomi yang dimiliki aset tersebut.

Bab 5

PEMINDAHTANGANAN ASET

Pemindahtanganan adalah pengalihan kepemilikan Barang Milik Perusahaan sebagai tindak lanjut dari Penghapusan dengan cara dijual, dipertukarkan, ganti rugi, aktiva tetap dijadikan penyerataan modal serta dengan cara lain.

Pemindahtanganan barang milik BUMN merupakan salah satu dari lingkup pengelolaan barang milik BUMN, selain perencanaan kebutuhan dan penganggaran, pengadaan, penggunaan, pemanfaatan, pengamanan dan pemeliharaan, penilaian, pemusnahan, penghapusan, penatausahaan dan pembinaan, pengawasan dan pengendalian.

Barang/aset milik BUMN yang tidak diperlukan dalam penyelenggaraan tugas pemerintahan daerah dapat dipindahtangankan. Bentuk pemindahtanganan barang milik negara/daerah meliputi:

a. Penjualan
b. Tukar menukar
c. Ganti rugi
d. Aktiva tetap dijadikan penyertaan modal
e. Cara lain

Dalam rangka pemindahtanganan barang milik BUMN dilakukan penilaian Penilaian atas pemindahtanganan barang milik BUMN dilaksanakan untuk mendapatkan nilai wajar.

Dalam pemindahtangan aset BUMN, perlu adanya RUPS/ Menteri dan/atau Dewan Komisaris/Dewan Pengawas sesuai dengan kewenangannya berdasarkan anggaran dasar, memberikan pertimbangan dan/atau persetujuan atau penolakan hanya terhadap usulan Penghapusbukuan dan/atau Pemindahtanganan yang disampaikan oleh Direksi Selain Organ Persero/Organ Perum, pihak manapun dilarang ikut campur dalam proses dan pengambilan keputusan mengenai Penghapusbukuan dan/atau Pemindahtanganan dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan. Direksi bertanggungjawab atas pelaksanaan Penghapusbukuan dan/atau Pemindahtanganan, serta menjamin bebas dari tekanan, paksaan dan campur tangan dari pihak lain.

Perlu dijelaskan, terhadap pemindahtanganan barang milik BUMN berupa tanah dan/atau bangunan yang sudah tidak sesuai dengan tata ruang wilayah atau penataan, dimaksudkan bahwa lokasi tanah dan/atau bangunan dimaksud terjadi perubahan peruntukan dan/atau fungsi kawasan wilayah. Sedangkan untuk tanah dan/atau bangunan yang tidak sesuai dengan penataan kota, perlu dilakukan penyesuaian yang berakibat pada perubahan luas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Sementara itu, yang dimaksud dengan bangunan yang harus dihapuskan karena anggaran untuk bangunan pengganti sudah disediakan dalam dokumen penganggaran, dimaksudkan bahwa yang dihapuskan adalah bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dirobohkan untuk selanjutnya didirikan bangunan baru di atas tanah yang sama (rekonstruksi) sesuai dengan alokasi anggaran yang telah disediakan dalam dokumen penganggaran.

Yang dimaksud dengan, tanah dan/atau bangunan yang diperuntukkan bagi kepentingan umum, adalah tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk kegiatan yang menyangkut kepentingan bangsa dan negara, masyarakat luas, rakyat banyak/ bersama, dan/atau kepentingan pembangunan. Adapun yang menjadi kategori bidang kegiatan yang menyangkut kepentingan

bangsa dan negara, masyarakat luas, rakyat banyak/bersama, dan/atau kepentingan pembangunan, antara lain sebagai berikut: a. jalan umum termasuk akses jalan sesuai peraturan perundangan, jalan tol, dan rel kereta api; b. saluran air minum/air bersih dan/atau saluran pembuangan air; c. waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, termasuk saluran irigasi; d. rumah sakit umum dan pusat kesehatan masyarakat; e. pelabuhan, bandar udara, stasiun kereta api, atau terminal; f. tempat ibadah; g. sekolah atau lembaga pendidikan non komersial; h. pasar umum; i. fasilitas pemakaman umum; j. fasilitas keselamatan umum, antara lain tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan lain-lain bencana; k. sarana dan prasarana pos dan telekomunikasi; l. sarana dan prasarana olahraga untuk umum; m. stasiun penyiaran radio dan televisi beserta sarana pendukungnya untuk lembaga penyiaran publik; n. rumah susun sederhana; o. tempat pembuangan sampah untuk umum; p. cagar alam dan cagar budaya; q. pertamanan untuk umum; r. lembaga pemasyarakatan; dan s. pembangkit, turbin, transmisi, dan distribusi tenaga listrik termasuk instalasi pendukungnya yang merupakan satu kesatuan yang tidak dapat terpisahkan.

A. PENJUALAN

Penjualan adalah pengalihan kepemilikan aset BUMN kepada pihak lain dengan menerima penggantian dalam bentuk uang. Pertimbangan Penjualan aset BUMN adalah dalam rangka optimalisasi aset BUMN yang berlebih atau idle, karena secara ekonomis lebih menguntungkan bagi Perusahaan, dan sebagai pelaksanaan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Adapun aset BUMN yang dapat dijual adalah meliputi tanah dan/atau bangunan, dan selain tanah dan/atau bangunan. Tanah dan/atau bangunan terbagi dua yaitu tanah dan/atau bangunan yang berada pada Pengelola Barang; dan tanah dan/atau bangunan yang status penggunaannya ada pada Pengguna Barang.

1. **Ketentuan dalam Pelaksanaan Penjualan**

Pelaksanaan penjualan aset BUMN dapat dilakukan apabila memenuhi salah satu dari persyaratan berikut ini:

a. secara teknis dan/atau ekonomis sudah tidak menguntungkan atau memberi manfaat bagi BUMN yang bersangkutan apabila tetap dipertahankan keberadaannya;
b. secara teknis dan/atau ekonomis terdapat alternati atau pengganti lain yang lebih menguntungkan atau memberi manfaat bagi BUMN yang bersangkutan;
c. diperuntukkan bagi Kepentingan Umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan rencana umum tata ruang/rencana wilayah yang telah disahkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
d. diperlukan oleh Kementerian atau lembaga negara/ pemerintah dalam rangka pelaksanaan tugas dan fungsi kenegaraan atau pemerintahan;
e. bagian dari program restrukturisasi dan penyehatan BUMN yang bersangkutan;
f. diperlukan oleh LPI secara langsung maupun secara tidak langsung oleh perusahaan patungan yang dibentuk LPI; atau
g. merupakan satu-satunya alternatif sumber dana bagi BUMN yang bersangkutan untuk kebutuhan yang sangat mendesak.

Penjualan barang/aset BUMN dapat dilakukan melalui:

a. Penawaran Umum;
b. Penawaran Terbatas; atau
c. Penunjukan Langsung

2. **Subjek Pelaksanaan Penjualan**

Pelaksana penjualan dapat dilakukan oleh pengelola barang maupun pengguna barang. Pengelola Barang melakukan

penjualan barang BUMN berupa tanah dan/atau bangunan, kecuali untuk bangunan yang harus dihapuskan karena anggaran untuk bangunan pengganti sudah disediakan dalam dokumen penganggaran. Pengguna Barang melakukan penjualan untuk tanah dan/atau bangunan yang tidak dilakukan oleh pengelolaan barang sebagaimana dimaksud di atas, dan aset BUMN selain tanah dan/atau bangunan.

Apabila penjualan aset BUMN tidak laku dijual secara lelang, Pengguna Barang dan/atau Pengelola Barang dapat melakukan pemindahtanganan dalam bentuk lain, atau apabila sudah tidak mungkin dipindahtangankan, barang tersebut dapat dimusnahkan.

Hal yang patut diperhatikan dalam proses penjualan aset BUMN adalah tentang nilai limit penjualan. Nilai limit dipersyaratkan kepada BUMN yang akan dijual melalui lelang. Apabila diperlukan, penetapan nilai limit dapat dibantu oleh penilai atau instansi yang kompeten. Perubahan nilai limit dimungkinkan dalam peraturan tentang lelang. Barang-barang yang tidak laku dijual lelang dapat diturunkan nilai limitnya kemudian dimohonkan kembali kepada pejabat lelang.

B. TUKAR MENUKAR

Tukar Menukar merupakan salah satu dari bentuk pemindahtanganan barang/aset selain penjualan, ganti rugi, dan Aktiva Tetap yang dipertukarkan. Tukar-menukar adalah pengalihan kepemilikan aset BUMN dengan menerima penggantian dalam bentuk barang, sekurang-kurangnya dengan nilai seimbang. Pertimbangan dilakukannya tukar-menukar BUMN adalah dalam rangka memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan perusahaan, optimalisasi penggunaan BUMN.

Aset BMUN yang dapat dilakukan Tukar-menukar meliputi (a) tanah dan/atau bangunan, dan (b) selain tanah dan/atau bangunan.

Tukar menukar aset BUMN dilaksanakan dengan pertimbangan: a. untuk memenuhi kebutuhan operasional penyelenggaraan perusahaan; b. untuk optimalisasi barang milik BUMN. Selain itu,

tukar menukar ditempuh apabila BUMN tidak dapat menyediakan tanah dan/atau bangunan pengganti.

Tukar menukar aset BUMN dapat dilakukan apabila, a. merupakan alternatif yang menguntungkan/memberikan manfaat bagi BUMN; atau b. untuk keperluan Kepentingan Umum.

Dalam hal nilai barang milik pihak lain lebih tinggi daripada nilai Aktiva Tetap yang dipertukarkan, maka BUMN dapat menambah kekurangan nilai Aktiva Tetap tersebut dengan membayar tunai sepanjang Tukar Menukar tersebut dilakukan karena adanya kebutuhan BUMN yang bersangkutan. Dalam hal ini, Direksi wajib mempertimbangkan potensi barang milik pihak lain yang dipertukarkan dengan Aktiva Tetap

C. GANTI RUGI

Ganti rugi adalah cara pemenuhan atau kompensasi terhadap pihak yang merasa dirugikan. Ganti Rugi hanya dapat dilakukan untuk Pemindahtanganan dalam rangka Kepentingan Umum

D. AKTIVA TETAP DIJADIKAN PENYERTAAN MODAL

Penyertaan Modal adalah pengalihan kepemilikan aset BUMN yang semula merupakan perusahaan untuk diperhitungkan sebagai modal/saham pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN). Aktiva Tetap untuk dijadikan penyertaan modal sebagaimana dimaksud, dilakukan sesuai dengan ketentuan mengenai tata cara penyertaan modal BUMN pada perusahaan lain.

E. CARA LAIN

Pemindahtanganan melalui cara lain dilaksanakan setelah memperoleh persetujuan RUPS/Menteri dengan memperhatikan kepentingan perusahaan. Pemindahtanganan dengan cara lain dapat dilakukan oleh BUMN apabila:

1). Pemindahtanganan melalui Penjualan, Tukar Menukar, Ganti Rugi dan Aktiva Tetap dijadikan penyertaan modal idak dapat

dilakukan;

2). Aktiva Tetap yang dipindahtangankan nilainya tidak signifikan terhadap nilai total Aktiva Tetap dari BUMN yang bersangkutan; dan

3). tidak mengganggu kegiatan operasional atau bukan Aktiva Tetap produktif;

Direksi wajib memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari Dewan Komisaris/Pengawas, atau RUPS/Menteri untuk melakukan Pemindahtanganan sesuai dengan kewenangan yang ditetapkan dalam anggaran dasar BUMN.

Daftar Pustaka

Acep Hadinata (2011). Bahan Ajar Manajemen Aset. Sekolah Tinggi Akuntansi Negara.

Akbar, R., dan Lukman, A., 2010. Manajemen Taman Milik Pemerintah Kota Bandung Berbasiskan Pendekatan Manajemen Aset. Jurnal Teoritis dan Terapan Bidang Rekayasa Sipil.

Arik Haryono. (2007). *Modul Prinsip dan Teknik Manajemen Kekayaan Negara*. Tangerang : Badan Pendidikan dan Pelatihan Keuangan, Pusdiklat Keuangan Umum.

*AssetManagement:AdvancingtheStateoftheArtIntothe21st-CenturyThrough Public-Private Dialogue (*Federal Highway Administration and the American Association of State Highway and Transportation Officials, 1996).

Atep Adya Barata, *Memposisikan Aset dalam Aktivitas Organisasi Publik, Swasta danIndividu*,SeminarNasional,20September2005,TimorRoomHotelBorobudurJakarta.

Australian National Audit Office, *Asset Management Handbook*, (Commonwealth of Australia, 1996).

A. Gima Sugiama (2013). Manajemen Aset Pariwisata Bandung : Guardaya Intimarta

Chabib Sholeh dan Heru Rochmansjah, 2010, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Sebuah Pendekatan Struktural

Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik. Bandung: Fokusmedia.Danylo, N.H. and A. Lemer. APWA Task Force on Asset Management reveals reliminary findings to members, *APWA Reporter,* December 1998/January 1999.

Departemen Dalam Negeri dan Lembaga Administrasi Negara. (2007). *Dasar-Dasar Manajemen Aset/Barang Milik Daerah*, Diklat Teknis Manajemen Aset Daerah.

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

Griffin, 2004. Manajemen. alih bahasa Gina Gania, Erlangga, Jakarta.

Era Baru Kebijakan Fiskal, Pemikiran, Konsep dan Implementasi ("Strategic Asset Management": *Kontribusi Pengelolaan Aset Negara dalam Mewujudkan APBN yang Efektif dan Optimal* – Hadiyanto) (2009). Jakarta : Kompas.

Hasibuan, Malayu S.P, 2006, Manajemen Dasar, Pengertian, dan Masalah,Edisi Revisi, Bumi Aksara:Jakarta.

Hastings, Nicholas A.J. 2010. Physical Asset Management. Springer London.

Henderson, I.R.. 1984. Performance Aprraisal. Reston : Reston Pubilising Company.

Johan Halim, *Akuntansi Untuk Leasing*. http: jurnal.budiluhur.ac.id/wp-content/uploads/2007/01/bej-v3-n1-artikel1-agustus2006.pdf.

Kieso dan Weygandt, 2004. Intermediate accounting, Penerbit Erlangga, Jakarta. Ikatan Akuntan Indonesia, 2009.

Mitchell., John S (2006). Physical Aset Management Handbook, CLARION, Technical, Boston.

Muhammad Nahdi. (2010, Tahun I). *Era Baru Pengelolaan Kekayaan Negara di Indonesia*, Media Kekayaan Negara, Edisi 02. 25-27.

Peraturan Bersama Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.06/2009 dan Kepala BPN nomor 24 Tahun 2009 tentang Pensertipikatan Barang Milik Negara berupa Tanah

Peraturan Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah Tahun 2016.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahum 2016 Tentang Pemindahtanganan Barang Milik Daerah.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 120/PMK.06/2007 tentang Penatausahaan BMN.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 2/PMK.06/2008 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 179/PMK.06/2009 tentang Penilaian BMN.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/KM.06/2008 tentang Pelimpahan Sebagian Wewenang Pengelolaan BMN pada Kepala Kanwil dan Kepala KPKNL Di Lingkungan DJKN Untuk dan Atas nama Menteri Keuangan menandatangani Surat Dan/Atau Keputusan Menteri Keuangan.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 57 Tahun 2016 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara Tahun 2016.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan BMN.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 97/PMK.06/2007 tentang Kodefikasi dan Penggolongan BMN sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 29/PMK.06/2010.

Peraturan Menteri Sekretaris Negara Nomor 2 Tahun 2006 Tentang Penyelesaian Kerugian Negara di Lingkungan Bagian Anggaran 007.

Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun2008, Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara.

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2010 tentang Standar Akuntansi Pemerintah. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2010 tentang Pengadaan

Barang dan Jasa Pemerintah.

Primer on Asset Management, Transportation Association of Canada, 1999.

Peraturan Menteri Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor Per-2/MBU/03/2023. https://peraturan.bpk.go.id/Details/264291/permen-bumn-no-per-2mbu032023-tahun-2023.

Richard L. Daft, Management, terj:Edward Tanujaya dan Shirly Tiolino, Jakarta: Penerbit Salemba Empat,2006.

Siahaan, Tulus GP., Rosalina AM. Koleangan, Daisy, SM. Engka. (2017). Analisis Optimalisasi Aset Milik Pemerintah Provinsi Sulawesi Utara. Jurnal Pembangunan Ekonomi dan Keuangan Daerah. Vol. 19 No. 1. Hal. 1-13.

Stice, Earl K., James D. Stice, dan K. Fred Skousen. (2003). Intermediate Accounting. Edisi 15, Penerbit.

Strategic Aset Management Framework, Second Edition (Goverment of South Australia, 1999).

Sugiama, A. Gima (2013). Manajemen Aset Pariwisata Bandung

Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara.

Victorian Government, *Asset Management Series*, Bagian 2 (Victoria Government, Melbourne, 1995)