

## INTISARI

UUD 1945 pasal 33 ayat 3 menyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pengelolaan barang milik daerah dilaksanakan berdasarkan asas fungsional, kepastian hukum, transparansi dan keterbukaan, efisiensi, akuntabilitas, dan kepastian nilai. Salah satu kegiatan utama dalam pengelolaan barang milik daerah adalah penilaian (valuasi) barang/aset milik daerah yang dilakukan dalam rangka penyusunan Neraca Pemerintah Daerah, pemanfaatan dan pemindahtanganan Barang Milik Daerah. Penilaian dilakukan untuk mendapatkan nilai yang lebih terkini dalam laporan keuangan sesuai dengan Nilai Wajarnya.

Puskesmas Kubuhitu sebagai salah satu fasilitas kesehatan di bawah Dinas Kesehatan Lampung Utara telah berdiri sejak tahun 2008. Dalam praktiknya, pencatatan dan penyajian aset tetap Puskesmas Kubuhitu belum memadai pada KIB (Kartu Inventaris Barang), di mana pada KIB A untuk tanah belum dilakukan pencatatan secara memadai, KIB C untuk gedung dan bangunan belum tercatat estimasi Nilai Wajarnya karena tercatat menggunakan nilai perolehan. Salah satu cara untuk mendapatkan informasi mengenai besarnya nilai aset saat ini adalah dengan melakukan penilaian properti atas aset yang bersangkutan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi Nilai Wajar (*fair value*) atas tanah dan bangunan Objek Penilaian properti khusus Puskesmas Kubuhitu, Lampung Utara. Menerapkan Pendekatan Biaya (*Cost Approach*) dengan menggunakan Metode Perbandingan Data Pasar untuk mengestimasi nilai tanah, serta menggunakan metode Biaya Pengganti Terdepresiasi untuk mengestimasi nilai bangunan. Hasil penelitian menunjukkan besarnya Nilai Wajar tanah seluas 2.375 m<sup>2</sup> adalah sebesar Rp176.000.000,00 (Seratus Tujuh Puluh Enam Juta rupiah) atau Rp74.000,00 (Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah) per meter persegi dan Nilai Wajar bangunan adalah sebesar Rp1.273.222.000,00 (Satu Miliar Dua Ratus Tujuh Puluh Tiga Juta Dua Ratus Dua Puluh Dua Ribu Rupiah), sehingga Nilai Wajar aset Puskesmas Kubuhitu adalah sebesar Rp1.449.222.000,00 (Satu Miliar Empat Ratus Empat Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Dua Puluh Dua Ribu Rupiah). Nilai wajar yang dihasilkan dalam penelitian diharapkan mampu bermanfaat bagi Pemkab Lampung Utara dalam pencatatan nilai aset pada laporan, bermanfaat bagi Puskesmas Kubuhitu dalam penyusunan laporan keuangan untuk rencana penerapan BLUD dan bermanfaat bagi Pemkab Lampung Utara sebagai dasar pertimbangan untuk menyusun anggaran biaya pemeliharaan gedung puskesmas.

**Kata kunci:** penilaian aset, nilai wajar, pendekatan biaya, biaya pengganti terdepresiasi, metode perbandingan data pasar

## ABSTRACT

Article 33 paragraph 3 of the 1945 Constitution states that the earth, water and including the natural resources contained therein, are controlled by the state and used to achieve the greatest prosperity of the people. The management of regional property is carried out based on functional principles, legal certainty, transparency and openness, efficiency, accountability, and value certainty. One of the main activities in the management of regional property is the assessment (valuation) of regionally owned goods/assets carried out in the context of preparing the Regional Government Balance, utilization and transfer of Regional Property. The assessment is carried out to obtain a more recent value in the financial statements in accordance with the Fair Value.

Kubuhitu Health Center as one of the health facilities under the North Lampung Health Office has been established since 2008. In practice, the recording and presentation of fixed assets of Kubuhitu Health Center is not yet adequate in KIB (Inventory Card of Goods), where KIB A for land has not been recorded properly. adequate, KIB C for buildings and buildings has not recorded the estimated Fair Value because it is recorded at cost. One way to get information about the current value of the asset is to conduct a property assessment of the asset in question.

This study aims to estimate the fair value of land and buildings. Objects of special property valuation at Kubuhitu Health Center, North Lampung. Applying the Cost Approach by using the Market Data Comparison Method to estimate the value of the land, and using the Depreciated Replacement Cost method to estimate the value of the building. The results showed that the fair value of land covering an area of 2,375 m<sup>2</sup> was IDR 176,000,000.00 (one hundred and seventy six million rupiah) or IDR 74,000.00 (seventy four thousand rupiah) per square meter and the fair value of the building was IDR 1,273,222. .000,00 (One Billion Two Hundred Seventy Three Million Two Hundred Twenty Two Thousand Rupiah), so that the Fair Value of the assets of Kubuhitu Health Center is Rp. 1,449,222,000.00 (One Billion Four Hundred Forty-Nine Million Two Hundred Twenty Two thousand rupiah). The fair value generated in the study is expected to be useful for the North Lampung Regency Government in recording asset values on the report, useful for Kubuhitu Health Center in preparing financial reports for the BLUD implementation plan and useful for North Lampung Regency Government as a basis for consideration for preparing a budget for the maintenance of the puskesmas building.

**Keywords** : asset valuation, fair value, cost approach, depreciated replacement cost, market data comparison method