UNIVERSITAS GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WAJAR ASET GEDUNG DAN BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA MANFAAT MENGGUNAKAN PENDEKATAN BIAYA SEBAGAI DASAR PEMINDAHTANGANAN BARANG MILIK DAERAH (STUDI KASUS PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN)
Rechantama Assani, Yudistira Hendra Permana, S.E., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

INTISARI

Aset gedung dan bangunan pemerintah yang telah habis masa manfaat akuntansi masih berpotensi memberikan manfaat pelayanan sehingga nilai bukunya belum tentu mencerminkan nilai wajarnya. Kondisi tersebut menjadi penting ketika aset akan dipindahtangankan karena memerlukan informasi nilai yang objektif dan dapat dipertanggungjawabkan sebagai dasar pengambilan keputusan. Penelitian ini bertujuan untuk mengestimasi nilai wajar aset gedung dan bangunan yang telah habis masa manfaat akuntansi pada Pemerintah Kabupaten Klaten menggunakan Pendekatan Biaya melalui metode *Depreciated Replacement Cost* (DRC), serta mengimplikasikan hasil estimasi tersebut sebagai dasar penentuan nilai dalam pemindahtanganan Barang Milik Daerah.

Penelitian menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian deskriptif terhadap 269 aset gedung dan bangunan. Estimasi nilai dilakukan dengan mengintegrasikan data administratif Kartu Inventaris Barang (KIB C), Standar Harga Satuan Tertinggi (SHST) Kabupaten Klaten, serta pembobotan penyusutan berdasarkan kondisi fisik bangunan. Hasil penelitian menunjukkan total *Replacement Cost New* (RCN) sebesar Rp450.302.879.475, total nilai penyusutan sebesar Rp98.029.190.430, dan total nilai *Depreciated Replacement Cost* (DRC) sebesar Rp352.273.689.045, dengan rata-rata nilai DRC sebesar Rp1.309.567.617. Hasil tersebut menunjukkan bahwa berakhirnya masa manfaat akuntansi tidak serta-merta menghilangkan nilai ekonomis maupun manfaat pelayanan aset. Estimasi nilai wajar yang dihasilkan dapat dimanfaatkan sebagai estimasi awal (*preliminary estimate*) dalam mendukung pengelolaan Barang Milik Daerah, khususnya sebagai bahan pertimbangan sebelum pelaksanaan penilaian resmi pada proses pemindahtanganan aset, tanpa menggantikan kewenangan Penilai Pemerintah maupun Penilai Publik.

Kata kunci: nilai wajar, *Depreciated Replacement Cost*, Pendekatan Biaya, Barang Milik Daerah, pemindahtanganan aset.

UNIVERSITAS GADJAH MADA
ESTIMASI NILAI WAJAR ASET GEDUNG DAN BANGUNAN YANG TELAH HABIS MASA MANFAAT MENGGUNAKAN PENDEKATAN BIAYA SEBAGAI DASAR PEMINDAHTANGANAN BARANG MILIK DAERAH (STUDI KASUS PEMERINTAH KABUPATEN KLATEN)
Rechantama Assani, Yudistira Hendra Permana, S.E., M.Sc., Ph.D.
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

ABSTRACT

Government buildings that have reached the end of their accounting useful lives may continue to provide public services; therefore, their book values do not necessarily reflect their fair values. This condition becomes particularly important when such assets are transferred, as objective and reliable valuation information is required to support decision-making. This study aims to estimate the fair value of government buildings with expired accounting useful lives in the Klaten Regency Government using the Cost Approach through the Depreciated Replacement Cost (DRC) method and to examine the implication of the estimated values for determining asset values in the transfer of regional government property.

This study employed a quantitative approach with a descriptive research design involving 269 government building assets. Fair value estimation was conducted by integrating administrative data from the Fixed Asset Inventory Card (KIB C), the Regional Standard Unit Price (SHST), and weighted physical depreciation based on building conditions. The results indicate a total Replacement Cost New (RCN) of IDR 450,302,879,475, total depreciation of IDR 98,029,190,430, and a total DRC of IDR 352,273,689,045, with an average DRC of IDR 1,309,567,617. These findings demonstrate that the expiration of accounting useful life does not necessarily eliminate the economic value or service potential of government assets. The estimated DRC may serve as a preliminary estimate to support regional asset management, particularly before the official valuation process for asset transfer, without replacing the authority of Government Appraisers or Public Appraisers.

Keywords: *fair value, Depreciated Replacement Cost, Cost Approach, regional government property, asset transfer.*