

INTISARI

Status hak suatu properti merupakan hal yang mendasar dalam manajemen aset. Tanpa kejelasan legalitas kepemilikan maka pengembangan properti tidak akan optimal. Manajemen aset publik yang baik dan berkesinambungan adalah kondisi ideal yang diinginkan semua pihak. Namun demikian manajemen Aset Bekas Milik Asing/Tionghoa (ABMA/T) belum dapat dikatakan ideal terkait temuan BPK terutama mengenai kejelasan status haknya. ABMA/T ini dikuasai Negara tetapi pada kenyataannya banyak dihuni dan dimanfaatkan oleh pihak lain. Salah satu opsi penyelesaian ABMA/T adalah dengan mengalihkan haknya dari Negara pada pihak ketiga yang telah memanfaatkan aset tersebut minimal selama 5 tahun. Namun demikian penyelesaian dengan opsi ini baru terealisasi sebanyak 1 aset sejak tahun 2008.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji sistem dan prosedur penyelesaian ABMA/T dengan opsi peralihan hak dari Negara pada pihak ketiga dengan pembayaran kompensasi ke kas Negara. Objek penelitian adalah Gedung Eks Baperki Kabupaten Kebumen yang disita oleh Negara pada tahun 1966 dan telah dimanfaatkan pihak ketiga sejak tahun 1973. Untuk tujuan penentuan besaran kompensasi, penilaian atas aset dengan basis nilai pasar perlu dilakukan. Penilaian ini wajib mengikuti peraturan dan dilakukan dengan seksama demi menghasilkan nilai pasar yang menjadi titik temu *willingness to pay* pihak ketiga dan *willingness to accept* pemerintah. Tanpa adanya titik temu ini, maka kompensasi tidak dibayarkan dan penyelesaian pun terhambat. Menghitung nilai aset dan menghitung kompensasi yang harus dibayarkan adalah tujuan lain dari penelitian ini. Dengan menggunakan pendekatan biaya, didapatkan estimasi nilai pasar aset per tanggal 17 November 2015 sebesar Rp3.238.305.000,00 dan besaran perhitungan kompensasi yang dibayarkan ke kas negara adalah sebesar Rp3.226.314.000,00.

Kata kunci: manajemen aset, kompensasi, penilaian, aset bekas milik asing

ABSTRACT

The status of a property rights is fundamental in asset management. Without clarity about legality of the property's ownership, development won't be optimal. Good and sustainable management of public assets are ideal conditions desired by all parties. Nevertheless Former Foreign/Chinese Assets Management (ABMA/T) can not be said to be ideal mainly related BPK's findings regarding the clarity of the status of the rights. ABMA/T is controlled by the State but in fact many inhabited and used by others. One option settlement ABMA / T is the shift right of the State to third parties who have made use of the asset for at least 5 years. However, settlement using this option is only realized as much as 1 asset since 2008.

This study aims to assess the system and the settlement procedure ABMA/T with transition option rights of third parties by the State in compensation payments to the state treasury. The object of research is the building of Ex BAPERKI Kebumen that was confiscated by the State in 1966 and has been used by third parties since 1973. For the purpose of determining the amount of compensation, the valuation of the assets on the basis of market value needs to be done. This assessment must follow the rules and be done carefully in order to produce a market value which becomes the meeting point of the third party's willingness to pay and the government's willingness to accept. Without that meeting point, then the compensation is not paid and the settlement was inhibited. Calculating the value of assets and calculating the compensation to be paid is another goal of this study. By using the cost approach, obtained an estimated market value of assets as at 17 November 2015 amounted to Rp3.238.305.000,00 and the amount of compensation paid to the state treasury amounted Rp3.226.314.000,00.

Keywords: asset management, compensation, valuation, former foreign/Chinese asset