

SALINAN

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA

NOMOR 544/KN/2022

TENTANG

PEDOMAN ANALISIS KELAYAKAN BISNIS
PROPOSAL RENCANA USAHA KERJA SAMA PEMANFAATAN
OPERASIONAL BARANG MILIK NEGARA

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

- Menimbang : a. bahwa untuk akuntabilitas dan optimalisasi penerimaan negara melalui pemanfaatan Barang Milik Negara berupa kerja sama pemanfaatan operasional Barang Milik Negara, diperlukan suatu Pedoman Analisis Kelayakan Bisnis Proposal Rencana Usaha Kerja Sama Pemanfaatan Operasional Barang Milik Negara;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara tentang Pedoman Analisis Kelayakan Bisnis Proposal Rencana Usaha Kerja Sama Pemanfaatan Operasional Barang Milik Negara.
- Mengingat : a. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 173/PMK.06/2020 tentang Penilaian oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 1265);
- b. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 1031).

MEMUTUSKAN

- Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA TENTANG PEDOMAN ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PROPOSAL RENCANA USAHA KERJA SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL BARANG MILIK NEGARA.
- PERTAMA : Menetapkan Pedoman Analisis Kelayakan Bisnis Proposal Rencana Usaha Kerja Sama Pemanfaatan Operasional Barang Milik Negara (KSP Operasional BMN) sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang

- merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal ini.
- KEDUA : Analisis Kelayakan Bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA dilaksanakan oleh Penilai Pemerintah di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara secara tim.
- KETIGA : Kewenangan pelaksanaan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN mengikuti pengaturan pembagian kewenangan Penilaian BMN.
- KEEMPAT : Pedoman pelaksanaan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal ini.
- KELIMA : Pelaksanaan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN sebagaimana dimaksud pada Diktum PERTAMA, meliputi:
- a. KSP Operasional BMN yang belum dilaksanakan;
 - b. Perpanjangan jangka waktu KSP Operasional BMN; dan
 - c. KSP Operasional BMN yang sudah dilaksanakan, namun belum memperoleh persetujuan Menteri Keuangan.
- KEENAM : Tujuan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN adalah:
- a. mereviu kelayakan bisnis atas proposal rencana usaha KSP Operasional BMN dari segi keuangan;
 - b. mereviu usulan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan; dan
 - c. mengusulkan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan.
- KETUJUH : Pelaksanaan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN dilakukan berdasarkan permohonan dari Pengelola Barang.
- KEDELAPAN : Pelaksanaan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN dilakukan dengan survei lapangan yang hasilnya dituangkan dalam Berita Acara Survei Lapangan sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal ini.

- KESEMBILAN : Hasil analisis kelayakan bisnis atas Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN dituangkan ke dalam Laporan Analisis sebagaimana terlampir dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal ini.
- KESEPULUH : Dalam rangka kendali mutu Laporan Analisis, dilakukan penelaahan (*peer review*) yang dituangkan dalam Kertas Kerja Penelaahan sesuai format dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal ini.
- KESEBELAS : Laporan analisis kelayakan bisnis atas Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN, yang selanjutnya disebut Laporan Analisis, disampaikan kepada pemohon analisis melalui:
- a. Direktur Penilaian, untuk kewenangan analisis oleh Penilai Pemerintah di Kantor Pusat;
 - b. Kepala Kantor Wilayah untuk kewenangan analisis oleh Penilai Pemerintah di Kantor Wilayah; atau
 - c. Kepala Kantor, untuk kewenangan analisis oleh Penilai Pemerintah di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.
- KEDUABELAS : Pelaksanaan analisis atas Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN bersifat independen dan digunakan sebagai bahan pertimbangan bagi Pengelola Barang untuk:
- a. menentukan kelayakan bisnis atas permohonan KSP Operasional BMN dari segi keuangan; dan
 - b. menetapkan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan.
- KETIGABELAS : Pelaksanaan analisis dapat menggunakan bantuan teknis dan bantuan tenaga dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku pada bantuan teknis dan bantuan tenaga di bidang Penilaian.
- KEEMPATBELAS : Pada saat Keputusan Direktur Jenderal ini mulai berlaku:
- a. Laporan analisis yang diterbitkan sebelum Keputusan Direktur Jenderal ini ditetapkan, dinyatakan tetap sah dan berlaku; dan
 - b. Pelaksanaan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN yang belum diterbitkan laporannya, proses penyelesaiannya

dilaksanakan dengan berpedoman pada Keputusan Direktur Jenderal ini.

KELIMABELAS : Keputusan Direktur Jenderal ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

KEENAMBELAS : Salinan Keputusan Direktur Jenderal ini disampaikan kepada:

1. Sekretaris Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
2. Para Direktur dan Tenaga Pengkaji di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
3. Para Kepala Kantor Wilayah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara;
4. Para Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Ditetapkan di Jakarta,
pada tanggal 10 November 2022

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

Ttd.

RIONALD SILABAN

Salinan sesuai dengan aslinya
Sekretaris Direktorat Jenderal
u.b. Kepala Bagian Pengelolaan Barang
Milik Negara, Rumah Tangga, dan Tata
Usaha



Ditandatangani secara elektronik

Moh. Arif Rochman



LAMPIRAN I

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN
NEGARA NOMOR 544/KN/2022 TENTANG PEDOMAN
ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PROPOSAL RENCANA
USAHA KERJA SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL
BARANG MILIK NEGARA

PEDOMAN ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PROPOSAL RENCANA USAHA
KERJA SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL BARANG MILIK NEGARA

BAB I

PEDOMAN UMUM

1. Pengertian
 - a. Barang Milik Negara yang selanjutnya disingkat BMN adalah semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
 - b. Kerja Sama Pemanfaatan Operasional Barang Milik Negara yang selanjutnya disingkat KSP Operasional BMN adalah pemanfaatan BMN oleh pihak lain dalam jangka waktu tertentu untuk mengoperasionalkan BMN.
 - c. Pengelola Barang adalah pejabat yang berwenang dan bertanggung jawab menetapkan kebijakan dan pedoman serta melakukan pengelolaan BMN.
 - d. Pengguna Barang adalah pejabat pemegang kewenangan penggunaan BMN.
 - e. Penilai Pemerintah pada Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang selanjutnya disebut Penilai Pemerintah adalah Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang diberi tugas, wewenang, dan tanggung jawab untuk melakukan Penilaian, termasuk atas hasil Penilaiannya secara independen sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - f. Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN adalah usulan rencana KSP Operasional BMN yang disusun oleh Pengelola Barang atau Pengguna Barang.
2. Ruang Lingkup Pelaksanaan analisis kelayakan bisnis meliputi:
 - a. KSP Operasional BMN yang belum dilaksanakan;
 - b. Perpanjangan jangka waktu KSP Operasional BMN; dan/atau
 - c. KSP Operasional BMN yang sudah dilaksanakan, namun belum memperoleh persetujuan Menteri Keuangan.
3. Tujuan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN adalah:
 - a. mereviu kelayakan bisnis atas Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN dari segi keuangan;
 - b. mereviu usulan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan; dan
 - c. mengusulkan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan.
4. Pelaksanaan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN meliputi:
 - a. Analisis proyeksi laba rugi;
 - b. Analisis proyeksi arus kas;
 - c. Analisis indikator keuangan;

- d. Analisis kontribusi tetap;
- e. Analisis pembagian keuntungan;
- f. Analisis alternatif kontribusi tetap dan pembagian keuntungan; dan
- g. Analisis tingkat kapitalisasi pemerintah, dan manfaat ekonomi dan sosial.

BAB II

PROPOSAL RENCANA USAHA KERJA SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL BARANG MILIK NEGARA

Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN terdiri dari:

1. Proposal Rencana Usaha

Proposal Rencana Usaha yang disampaikan paling sedikit berisi:

- a. Surat pengantar yang ditandatangani oleh pejabat yang berwenang;
- b. Pendahuluan, berupa:
 - 1) landasan hukum usulan KSP Operasional BMN;
 - 2) latar belakang; dan
 - 3) maksud dan tujuan KSP Operasional BMN.
- c. Data BMN yang akan dijadikan objek KSP Operasional, meliputi:
 - 1) BMN berupa tanah dan/atau bangunan, antara lain:
 - a) lokasi;
 - b) bukti kepemilikan dan/atau dokumen pendukung bukti kepemilikan;
Dokumen kepemilikan dan/atau dokumen pendukung bukti kepemilikan, yaitu:
 - i. Dokumen kepemilikan berupa fotokopi sertifikat, untuk objek Penilaian berupa tanah; dan/atau
 - ii. Dokumen pendukung bukti kepemilikan atau dokumen penatausahaan.
Dalam hal BMN berupa tanah belum memiliki dokumen kepemilikan, dapat diganti dengan:
 - i. fotokopi dokumen legalitas yang setara, antara lain Akta Jual Beli, Girik, Letter C, atau dokumen yang setara dan/atau Berita Acara Serah Terima terkait perolehan barang; atau
 - ii. surat pernyataan tanggung jawab bermeterai cukup dari pimpinan satuan kerja di Kementerian/Lembaga bersangkutan yang menyatakan bahwa tanah tersebut benar-benar dimiliki oleh Kementerian/Lembaga tersebut.
Dalam hal BMN berupa bangunan belum memiliki dokumen pendukung bukti kepemilikan, dapat diganti dengan:
 - i. surat keterangan bangunan dari instansi yang berwenang; atau
 - ii. surat pernyataan tanggung jawab bermeterai cukup dari pimpinan satuan kerja di Kementerian/Lembaga bersangkutan yang menyatakan bahwa bangunan tersebut benar-benar dimiliki oleh Kementerian/Lembaga tersebut.
 - c) luas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal objek KSP Operasional BMN merupakan sebagian tanah dan/atau bangunan, maka dalam Proposal Rencana Usaha tersebut harus dicantumkan luas objek yang akan dilakukan KSP Operasional BMN;
 - d) batas-batas objek KSP Operasional BMN;

- e) identitas pencatatan barang;
 - f) peta lokasi; dan
 - g) foto objek KSP Operasional BMN.
- 2) BMN berupa selain tanah dan/atau bangunan, antara lain:
- a) jenis barang;
 - b) identitas pencatatan barang;
 - c) spesifikasi barang;
 - d) tanggal perolehan;
 - e) nilai perolehan;
 - f) kondisi;
 - g) lokasi; dan
 - h) foto objek KSP Operasional.
- d. Analisis informasi perizinan yang dibutuhkan dari instansi yang berwenang, dan analisis dampak lingkungan jika diperlukan.
- e. Analisis pasar yang meliputi antara lain tingkat persaingan atas produk dan/atau jasa yang akan dijual/dihasilkan.
- f. Analisis proses bisnis untuk menghasilkan produk dan/atau jasa.
- g. Proyeksi laba rugi dan arus kas selama masa KSP Operasional BMN yang didukung dengan asumsi yang digunakan dan penjelasannya, meliputi:
- 1) proyeksi pendapatan;
 - 2) proyeksi beban operasi; dan/atau
 - 3) proyeksi belanja modal (*capital expenditure*) dalam masa KSP Operasional BMN.
- h. Rencana belanja modal (*capital expenditure*) pada awal KSP Operasional BMN, dalam rangka optimalisasi operasional BMN.
- i. Usulan besaran kontribusi tetap dan pembagian keuntungan selama masa KSP Operasional BMN.
- j. Analisis indikator keuangan.
- k. Kesimpulan yang merangkum semua analisis dalam Proposal Rencana Usaha.
2. Data dan dokumen berupa *hardcopy* dan *softcopy*, antara lain:
- a. identitas pencatatan barang;
 - b. dokumen kepemilikan;
 - c. data pendukung asumsi yang digunakan; dan
 - d. Laporan keuangan yang telah diaudit (*audited*) sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) tahun terakhir, dalam hal objek KSP Operasional BMN merupakan:
 - 1) objek KSP BMN sebelumnya;
 - 2) objek KSP Operasional BMN sebelumnya; atau
 - 3) objek KSP Operasional BMN yang sudah dilaksanakan, namun belum memperoleh persetujuan Menteri Keuangan.

BAB III

PERMOHONAN ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PROPOSAL RENCANA USAHA KERJA SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL BARANG MILIK NEGARA

1. Permohonan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN disampaikan secara formal oleh Pengelola Barang dengan dilengkapi data dan/atau informasi secara lengkap dan benar yang memuat sekurang- kurangnya:
 - a. latar belakang permohonan;
 - b. tujuan permohonan;
 - c. deskripsi objek KSP Operasional BMN; dan
 - d. Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN.
2. Permohonan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN disampaikan oleh:
 - a. Direktur pada Direktorat Jenderal yang memiliki tugas dan fungsi di bidang pengelolaan kekayaan negara;
 - b. Kepala Bidang pada Kantor Wilayah yang memiliki tugas dan fungsi di bidang pengelolaan kekayaan negara; atau
 - c. Kepala Seksi pada Kantor Pelayanan yang memiliki tugas dan fungsi di bidang pengelolaan kekayaan negara.
3. Permohonan analisis kelayakan bisnis KSP Operasional BMN disampaikan kepada:
 - a. Direktur pada Direktorat Jenderal yang memiliki tugas dan fungsi di bidang Penilaian, dalam hal analisis kelayakan bisnis KSP Operasional BMN merupakan kewenangan Kantor Pusat;
 - b. Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Bidang pada Kantor Wilayah yang memiliki tugas dan fungsi di bidang Penilaian, dalam hal analisis kelayakan bisnis KSP Operasional BMN merupakan kewenangan Kantor Wilayah; atau
 - c. Kepala Kantor Pelayanan, dalam hal analisis kelayakan bisnis KSP Operasional BMN merupakan kewenangan Kantor Pelayanan.
4. Penilai Pemerintah meminta secara formal kelengkapan data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud pada angka 1 kepada Pengelola Barang dalam hal:
 - a. data dan/atau informasi yang diserahkan belum lengkap; dan/atau
 - b. membutuhkan data dan/atau informasi lebih lanjut sebagai bahan analisis.
5. Penilai Pemerintah dapat meminta kepada Pengelola Barang untuk melakukan pemaparan Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN.
6. Dalam hal Pengelola Barang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada angka 4 dan/atau angka 5 dalam waktu paling lama 20 (dua puluh) hari kerja sejak tanggal surat permintaan, Penilai Pemerintah dapat mengembalikan permohonan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN kepada Pengelola Barang secara formal.
7. Permintaan sebagaimana dimaksud pada angka 4, pemaparan sebagaimana dimaksud pada angka 5, dan pengembalian sebagaimana dimaksud pada angka 6 disampaikan melalui:

- a. Direktur pada Direktorat Jenderal yang memiliki tugas dan fungsi di bidang Penilaian, untuk Penilai Pemerintah di Kantor Pusat;
- b. Kepala Kantor Wilayah atau Kepala Bidang pada Kantor Wilayah yang memiliki tugas dan fungsi di bidang Penilaian, untuk Penilai di Kantor Wilayah; atau
- c. Kepala Kantor Pelayanan, untuk Penilai Pemerintah di Kantor Pelayanan.

BAB IV

TATA CARA ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PROPOSAL RENCANA USAHA KERJA SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL BARANG MILIK NEGARA

1. Pelaksanaan analisis kelayakan bisnis atas Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN oleh Penilai Pemerintah dilakukan secara Tim.
2. Proses analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN meliputi:
 - a. mengidentifikasi permohonan analisis kelayakan bisnis;
 - b. menentukan tujuan analisis kelayakan bisnis;
 - c. mengumpulkan data awal;
 - d. melakukan survei lapangan;
 - e. melakukan analisis proyeksi laba rugi;
 - f. melakukan analisis proyeksi arus kas;
 - g. melakukan analisis indikator keuangan;
 - h. melakukan analisis kontribusi tetap;
 - i. melakukan analisis pembagian keuntungan;
 - j. melakukan analisis alternatif kontribusi tetap dan pembagian keuntungan;
 - k. melakukan analisis tingkat kapitalisasi pemerintah dan manfaat ekonomi dan/atau sosial; dan
 - l. menyusun Laporan Analisis.
3. Identifikasi permohonan analisis kelayakan bisnis dengan cara melakukan verifikasi atas:
 - a. kelengkapan data dan informasi permohonan analisis kelayakan bisnis; dan
 - b. kebenaran formal data dan informasi permohonan analisis kelayakan bisnis.
4. Tujuan analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN adalah:
 - a. mereviu kelayakan bisnis atas permohonan KSP Operasional BMN dari segi keuangan;
 - b. mereviu usulan besaran kontribusi tetap dan persentase pembagian keuntungan mitra KSP Operasional BMN dan pemerintah; dan
 - c. mengusulkan besaran kontribusi tetap dan persentase pembagian keuntungan mitra KSP Operasional BMN dan pemerintah.
5. Data awal analisis berasal dari data dan informasi yang disampaikan dalam permohonan serta data dan/atau informasi sebagaimana dimaksud dalam Lampiran I Bab III angka 4 dan angka 5 Keputusan Direktur Jenderal ini.
6. Pelaksanaan survei lapangan
 - a. Survei lapangan dilakukan paling sedikit oleh 2 (dua) orang anggota Tim.
 - b. Tujuan survei lapangan adalah untuk membandingkan data awal dengan kondisi objek KSP Operasional dan mengumpulkan data dan/atau informasi lain yang berkaitan dengan objek KSP.

- c. Hasil survei lapangan dituangkan dalam Berita Acara Survei Lapangan sesuai dengan format dalam Lampiran III Keputusan Direktur Jenderal ini.
 - d. Penilai Pemerintah dapat meminta tambahan data dan informasi yang dibutuhkan, yang tidak diperoleh pada saat survei lapangan.
 - e. Permintaan tambahan data tersebut dituangkan dalam Berita Acara Tambahan Kebutuhan Data sesuai dengan format dalam Lampiran III Keputusan Direktur Jenderal ini.
7. Penilai Pemerintah dapat tidak melakukan survei lapangan.
- a. Sebab Penilai Pemerintah tidak melakukan survei lapangan antara lain:
 - 1) pihak yang menguasai Objek KSP Operasional tidak kooperatif;
 - 2) adanya pihak lain yang melakukan tindakan menghambat/menghalangi;
 - 3) tidak terjaminnya keamanan/keselamatan; dan/atau
 - 4) terjadi peristiwa yang dapat dikategorikan sebagai *force majeure*.
 - b. Penilai Pemerintah menyatakan penyebab tidak dilakukannya survei lapangan dalam Berita Acara Tidak Melakukan Survei Lapangan sesuai dengan format dalam Lampiran III Keputusan Direktur Jenderal ini,
 - c. Proses analisis kelayakan bisnis tidak dilanjutkan, dan
 - d. Berkas permohonan analisis kelayakan bisnis dikembalikan kepada Pemohon.
8. Analisis proyeksi laba rugi, meliputi:
- a. Menganalisis besaran dan asumsi-asumsi terkait pendapatan selama masa KSP Operasional BMN:
 - 1) KSP Operasional BMN yang belum dilaksanakan:
 - a) Mereviu besaran dan asumsi-asumsi terkait pendapatan yang berkaitan dengan pemanfaatan BMN yang diusulkan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN; dan
 - b) Penilai Pemerintah dapat menyesuaikan besaran pendapatan yang berkaitan dengan pemanfaatan BMN selama masa KSP Operasional, dengan mempertimbangkan data dan/atau informasi pembanding serta data/informasi lainnya.
 - 2) Perpanjangan jangka waktu KSP Operasional BMN:
 - a) Mereviu besaran dan asumsi-asumsi terkait pendapatan yang berkaitan dengan pemanfaatan BMN yang diusulkan dalam proposal perpanjangan KSP Operasional BMN; dan
 - b) Penilai Pemerintah di lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dapat menyesuaikan besaran pendapatan yang berkaitan dengan pemanfaatan BMN selama masa KSP Operasional berdasarkan Laporan keuangan yang telah diaudit (*audited*) sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) tahun terakhir.
 - 3) KSP Operasional BMN yang sudah dilaksanakan, namun belum memperoleh persetujuan Menteri Keuangan:
 - a) Penilai Pemerintah menggunakan besaran dan asumsi-asumsi terkait pendapatan berdasarkan data historis yang bersumber dari laporan keuangan yang telah diaudit (*audited*) 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak dimulainya KSP Operasional.

- b) Dalam hal laporan keuangan yang telah diaudit (*audited*) belum tersedia, berdasarkan hasil revidasi atas data historis yang bersumber dari laporan keuangan yang belum diaudit (*unaudited*) yang dibuat oleh Mitra KSP Operasional BMN dan diketahui oleh pejabat struktural yang ditunjuk oleh Pengguna Barang selama 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak dimulainya KSP Operasional BMN.
- b. Menganalisis besaran dan asumsi-asumsi terkait beban selama masa KSP Operasional BMN:
- 1) KSP Operasional BMN yang belum dilaksanakan:
 - a) Merevisi besaran dan asumsi-asumsi terkait beban yang diusulkan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN; dan
 - b) Penilai Pemerintah dapat menyesuaikan besaran beban selama masa KSP Operasional BMN termasuk beban penyusutan/amortisasi atas belanja modal (*capital expenditure*), dengan mempertimbangkan data dan/atau informasi pembandingan serta data/informasi lainnya.
 - 2) Perpanjangan jangka waktu KSP Operasional BMN:
 - a) Merevisi besaran dan asumsi-asumsi terkait beban yang diusulkan dalam proposal perpanjangan KSP Operasional BMN; dan
 - b) Penilai Pemerintah dapat menyesuaikan besaran selama masa KSP Operasional BMN berdasarkan laporan keuangan yang telah diaudit (*audited*) sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) tahun terakhir.
 - 4) KSP Operasional BMN yang sudah dilaksanakan, namun belum memperoleh persetujuan Menteri Keuangan:
 - a) Penilai Pemerintah menggunakan besaran dan asumsi-asumsi terkait beban berdasarkan data historis yang bersumber dari laporan keuangan yang telah diaudit (*audited*) 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak dimulainya KSP Operasional BMN.
 - b) Dalam hal laporan keuangan yang telah diaudit (*audited*) belum tersedia, berdasarkan hasil revidasi atas data historis yang bersumber dari laporan keuangan yang belum diaudit (*unaudited*) yang dibuat oleh Mitra KSP Operasional BMN dan diketahui oleh pejabat struktural yang ditunjuk oleh Pengguna Barang selama 3 (tiga) tahun terakhir atau sejak dimulainya KSP Operasional BMN.
- c. Menganalisis proyeksi laba rugi selama masa KSP Operasional BMN:
- 1) Merevisi proyeksi laba rugi yang diusulkan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN; dan
 - 2) Penilai Pemerintah dapat menyesuaikan proyeksi laba rugi selama masa KSP Operasional BMN dengan mempertimbangkan data dan/atau informasi pembandingan serta data/informasi lainnya.
9. Analisis proyeksi arus kas, meliputi:
- a. Menganalisis arus kas operasional.
 - b. Menganalisis arus kas investasi, berupa belanja modal (*capital expenditures*) dalam bentuk rencana pemeliharaan/penggantian Objek KSP Operasional dengan merevisi besaran belanja modal (*capital expenditures*) yang diusulkan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN.
10. Analisis indikator keuangan untuk proyek KSP Operasional BMN, Mitra KSP Operasional, dan/atau Pemerintah. Analisis indikator keuangan meliputi:

- a. Analisis indikator keuangan untuk proyek KSP Operasional BMN menggunakan analisis *Net Profit Margin*.
 - b. Analisis indikator keuangan untuk Pemerintah:
 - 1) Kapitalisasi Penerimaan Pemerintah; dan
 - 2) Tingkat Pengembalian atas Aset/*Return on Asset (ROA)*.
11. Analisis kontribusi tetap, meliputi:
- a. Besaran Kontribusi tetap merupakan hasil perkalian dari:
 - 1) besaran persentase kontribusi tetap; dan
 - 2) nilai wajar BMN yang menjadi objek KSP Operasional BMN.
 - b. Perhitungan besaran persentase kontribusi tetap dilakukan dengan mempertimbangkan:
 - 1) nilai investasi Pemerintah sebesar nilai wajar BMN yang dijadikan Objek KSP Operasional BMN.
 - 2) tingkat risiko yang ditanggung Mitra KSP; dan/atau
 - 3) Usulan besaran kontribusi tetap dari Pengelola Barang atau Pengguna Barang.
 - c. Mengusulkan besaran kontribusi tetap selama masa KSP Operasional/sisa masa KSP Operasional BMN.
 - d. Besaran kontribusi tetap atas BMN berupa tanah diperhitungkan mengalami kenaikan tahunan dengan mempertimbangkan estimasi tingkat inflasi. Estimasi tingkat inflasi berdasarkan rata-rata tingkat inflasi dari kabupaten/kota sekurang-kurangnya selama 3 (tiga) tahun terakhir. Data inflasi yang digunakan adalah data yang diterbitkan oleh Badan Pusat Statistik. Dalam hal tidak terdapat data inflasi kabupaten/kota, Penilai Pemerintah dapat menggunakan data inflasi provinsi atau nasional.
12. Analisis pembagian keuntungan, meliputi:
- a. Menganalisis pembagian keuntungan yang diusulkan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN, melalui:
 - 1) Mereviu persentase pembagian keuntungan yang diusulkan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN; dan
 - 2) mereviu besaran keuntungan yang diusulkan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN.
 - b. Mengusulkan persentase pembagian keuntungan selama masa KSP Operasional BMN.
 - c. Perhitungan persentase pembagian keuntungan antara Pemerintah dengan Mitra KSP Operasional, dilakukan dengan mempertimbangkan, antara lain:
 - 1) nilai investasi Pemerintah sebesar nilai wajar BMN yang dijadikan Objek KSP Operasional;
 - 2) nilai Kontribusi Tetap; dan/atau
 - 3) tingkat risiko yang ditanggung Mitra KSP Operasional, antara lain meliputi:
 - Tingkat Profitabilitas; dan/atau
 - *Management fee*.

- d. Persentase pembagian keuntungan sebagaimana dimaksud pada huruf b dapat dihitung berdasarkan arus kas bersih dari kegiatan operasi dan kegiatan investasi (selanjutnya disingkat AKB KOKI). Dalam hal Mitra KSP Operasional BMN menggunakan pinjaman dalam menjalankan KSP Operasional BMN, beban bunga yang terjadi tidak diperhitungkan dalam pembagian keuntungan.
 - e. Perhitungan persentase pembagian keuntungan dilakukan sebagai berikut:
 - 1) Kontribusi tetap untuk Pemerintah diperhitungkan terlebih dahulu dan diperhitungkan sebagai beban operasi;
 - 2) AKB KOKI didistribusikan mempertimbangkan *management fee* untuk mitra KSP Operasional BMN;
 - f. Penentuan asumsi *management fee* bagi Mitra KSP Operasional BMN adalah dengan mempertimbangkan antara lain:
 - 1) risiko bisnis dan risiko finansial yang ditanggung Mitra KSP Operasional; dan/atau
 - 2) profitabilitas usaha dari sektor sejenis di pasar.
 - g. Perhitungan pembagian keuntungan dan analisis kelayakan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d memperhatikan:
 - 1) kegiatan operasi meliputi kegiatan rutin yang berkaitan dengan pelaksanaan KSP Operasional BMN.
Contoh kegiatan operasi antara lain pembelian bahan baku, pembayaran beban operasi, dan penjualan produk atau jasa; dan
 - 2) kegiatan investasi merupakan kegiatan belanja modal (*capital expenditures*) yang bertujuan untuk mempertahankan atau meningkatkan kapasitas produksi, pemeliharaan maupun penggantian aset tetap KSP Operasional BMN. Yang dimaksud dengan pemeliharaan dalam konteks kegiatan investasi adalah pemeliharaan yang bebannya dapat dikapitalisasi berdasarkan kriteria standar akuntansi yang berlaku umum seperti *overhaul* mesin dan peralatan dan *overhaul* gedung. Penggantian aset KSP Operasional BMN antara lain berupa penggantian kendaraan operasional, penggantian mesin, dan pergantian peralatan.
 - h. Penilai Pemerintah dapat mengusulkan satu atau lebih variabel lain sebagai dasar pembagian keuntungan antara lain:
 - 1) Pendapatan (*revenue*);
 - 2) Pendapatan sebelum bunga dan pajak (*Earning Before Interest and Tax/EBIT*)
 - 3) Laba Bersih (*Net Profit*)
13. Analisis tingkat kapitalisasi yang diperoleh Pemerintah selama KSP Operasional BMN dihitung dengan membagi penerimaan Pemerintah per tahun dengan nilai BMN. Penerimaan pemerintah antara lain kontribusi tetap, pembagian keuntungan, pajak dan hasil KSP Operasional BMN yang akan diterima Pemerintah di akhir perjanjian.
14. Dalam melaksanakan analisis proyeksi laba rugi, proyeksi arus kas, indikator keuangan, kontribusi tetap, pembagian keuntungan, Penilai Pemerintah melakukan analisis dengan beberapa skenario antara lain:
- a. Menyusun beberapa alternatif besaran kontribusi tetap, yang salah satu alternatif dimaksud mempertimbangkan usulan besaran kontribusi tetap dari pemohon; dan

- b. Menyusun beberapa alternatif besaran pembagian keuntungan bagi mitra KSP Operasional dengan mempertimbangkan besaran *management fee*.
15. Penyusunan Laporan Analisis berpedoman pada ketentuan sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Keputusan Direktur Jenderal ini.

BAB V KENDALI MUTU LAPORAN ANALISIS

1. Kendali mutu laporan analisis dilakukan dengan penelaahan atas konsep laporan analisis melalui kegiatan pemaparan yang dilaksanakan oleh unit kerja sesuai dengan kewenangan pelaksanaan Penilaian.
2. Pelaksanaan kendali mutu laporan analisis meliputi:
 - a. Administrasi Laporan Analisis, antara lain meliputi format konsep laporan analisis dan sistematika penomoran konsep laporan analisis; dan
 - b. Pemenuhan prosedur dan penerapan metode analisis antara lain meliputi:
 - 1) ketepatan pernyataan;
 - 2) ketepatan penggunaan asumsi;
 - 3) analisis proyeksi laba rugi dan arus kas;
 - 4) analisis indikator keuangan proyek KSP Operasional BMN dan pemerintah;
 - 5) analisis kontribusi tetap;
 - 6) analisis pembagian keuntungan;
 - 7) kebenaran perhitungan; dan
 - 8) pengungkapan (jika ada).
3. Pelaksanaan kendali mutu atas laporan analisis dilaksanakan oleh Penilai Pemerintah yang ditunjuk menjadi penelaah, berdasarkan surat keputusan yang ditetapkan oleh:
 - a. Direktur, untuk penelaah yang berkedudukan di Kantor Pusat;
 - b. Kepala Kantor Wilayah, untuk penelaah yang berkedudukan di Kantor Wilayah; dan
 - c. Kepala Kantor Pelayanan, untuk penelaah yang berkedudukan di Kantor Pelayanan.

dengan mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan tentang pedoman pelaksanaan kendali mutu laporan penilaian oleh Penilai Pemerintah.
4. Pemaparan dilakukan oleh Penilai Pemerintah yang melakukan analisis di hadapan Penilai Pemerintah yang ditunjuk sebagai penelaah.
5. Pemaparan dapat dihadiri oleh pejabat/pegawai pada unit kerja di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang melakukan analisis dalam hal dilaksanakan secara langsung (luring), dan dapat dihadiri oleh pejabat/pegawai di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dalam hal dilaksanakan secara virtual (daring).
6. Prosedur administrasi pemaparan dan penelaahan konsep Laporan Analisis mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kendali mutu Laporan Penilaian.
7. Penelaah memberikan saran, pertimbangan, dan/atau pendapat sebagai bahan masukan bagi Penilai Pemerintah dalam penyusunan Laporan Analisis.

8. Penelaah melakukan penelaahan atas konsep Laporan Analisis dan menuangkan hasilnya dalam kertas kerja penelaahan sesuai format sebagaimana tercantum dalam Lampiran IV Keputusan Direktur Jenderal ini.
9. Peserta yang menghadiri kegiatan pemaparan dapat memberikan saran, pertimbangan, dan/atau pendapat sebagai bahan masukan bagi Penilai Pemerintah dalam penyusunan Laporan Analisis.
10. Penelaah dan seluruh peserta yang hadir dalam kegiatan pemaparan wajib menjaga kerahasiaan:
 - a. Konsep laporan analisis, termasuk konsep kertas kerja laporan analisis; dan
 - b. Data dan informasi yang berkaitan dengan laporan analisis yang dipaparkan.

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

Ttd.

RIONALD SILABAN

Salinan sesuai dengan aslinya
Sekretaris Direktorat Jenderal
u.b. Kepala Bagian Pengelolaan Barang
Milik Negara, Rumah Tangga, dan Tata
Usaha



Ditandatangani secara elektronik
Moh. Arif Rochman



LAMPIRAN II

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA NOMOR 544/KN/2022 TENTANG PEDOMAN ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PROPOSAL RENCANA USAHA KERJA SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL BARANG MILIK NEGARA

FORMAT BERITA ACARA

1. Format Berita Acara Survei Lapangan

.....(1).....

BERITA ACARA SURVEI LAPANGAN

NOMOR: BASL-(2)..... /(3)...../(4).....

Pada hari (5)..... tanggal (6), Penilai Pemerintah dari(7)..... sesuai Surat Tugas Nomor(8)..... tanggal(9)..... telah melakukan survei lapangan secara peninjauan langsung atas Barang Milik Negara berupa(10)..... terletak di (11), dengan hasil sebagai berikut:

- 1.(12).....
- 2.(12).....
- 3. dst.

Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya.

Tim Penilai:

Mengetahui:

1.

1.

.....(13).....

.....(14).....

2.

2.

.....(13).....

.....(14).....

3.

.....(13).....

Keterangan:

- (1) : diisi kop Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah/Kantor Pusat.
- (2) : diisi nomor urut Berita Acara Survei Lapangan.
- (3) : diisi kode tata persuratan yang berlaku di Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah/Kantor Pusat.
- (4) : diisi tahun survei lapangan dilaksanakan.
- (5) : diisi nama hari saat penandatanganan Berita Acara ini.
- (6) : diisi tanggal, bulan dan tahun saat penandatanganan Berita Acara ini.
- (7) : diisi nama Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah/Kantor Pusat.
- (8) : diisi nomor Surat Tugas.
- (9) : diisi tanggal Surat Tugas.
- (10) : diisi uraian singkat objek KSP Operasional BMN.
- (11) : diisi lokasi objek KSP Operasional BMN berada.
- (12) : diisi uraian hasil survei lapangan.
- (13) : diisi tanda tangan dan nama Penilai Pemerintah yang melaksanakan survei lapangan.
- (14) : diisi tanda tangan, nama, dan jabatan pendamping/saksi pelaksanaan survei lapangan.

2. Format Berita Acara Tidak Dapat Melaksanakan Survei Lapangan

.....(1).....

BERITA ACARA TIDAK DAPAT MELAKUKAN SURVEI LAPANGAN

NOMOR: BATSL-(2)..... /(3)...../(4).....

Padahari(5)..... tanggal(6)....., Penilai Pemerintah dari(7)..... sesuai Surat Tugas Nomor(8)..... tanggal(9)..... dengan ini menyatakan bahwa kami tidak dapat melakukan survei lapangan atas Barang Milik Negara berupa(10)..... yang terletak di(11)....., karena:

- 1.(12).....
- 2.(12).....
- 3. dst.

Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya.

Mengetahui,

Tim Penilai:

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1.

(13).....

 2.

(13).....

 3.

(13)..... | <ul style="list-style-type: none"> 1.

(14).....

 2.

(14)..... |
|---|---|

Keterangan:

- (1) : diisi kop surat Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah/Kantor Pusat.
- (2) : diisi nomor urut Berita Acara Tidak Dapat Melakukan Survei Lapangan.
- (3) : diisi kode tata persuratan yang berlaku di Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah/Kantor Pusat.
- (4) : diisi tahun Berita Acara dibuat.
- (5) : diisi nama hari saat Berita Acara dibuat.
- (6) : diisi tanggal saat Berita Acara dibuat.
- (7) : diisi nama Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah/Kantor Pusat.
- (8) : diisi nomor Surat Tugas.
- (9) : diisi tanggal Surat Tugas.
- (10) : diisi uraian singkat objek KSP Operasional BMN.
- (11) : diisi lokasi objek KSP Operasional BMN berada.
- (12) : diisi penyebab tidak dapat dilaksanakannya survei lapangan.
- (13) : diisi tanda tangan dan nama anggota Penilai Pemerintah.
- (14) : diisi tanda tangan, nama, dan jabatan pendamping/saksi yang mengetahui penyebab tidak dapat dilakukannya survei lapangan.

3. Format Berita Acara Tambahan Kebutuhan Data

.....(1).....

BERITA ACARA TAMBAHAN KEBUTUHAN DATA

NOMOR: BATKD-(2)...../(3)...../(4).....

Padahari(5)..... tanggal(6)....., Penilai Pemerintah dari(7)..... sesuai Surat Tugas Nomor(8)..... tanggal(9)..... setelah melakukan survei lapangan atas Barang Milik Negara berupa(10)..... sesuai Berita Acara Survei Lapangan Nomor(11)..... tanggal(12)..... diketahui bahwa masih terdapat dokumen atau data dan informasi pendukung yang perlu ditambahkan, sebagai berikut:

- 1.(13).....
- 2.(13).....
- 3. dst.

Berhubung dengan pentingnya data dimaksud bagi proses penyelesaian Laporan Analisis, data pendukung dimaksud agar segera dilengkapi dan disampaikan dalam waktu yang tidak terlalu lama. Apabila data pendukung tersebut tidak segera dilengkapi dan disampaikan dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari kerja sejak tanggal Berita Acara ini ditandatangani, Analisis tidak dapat dilanjutkan dan permohonan dikembalikan.

Berita Acara ini dibuat dengan sebenarnya.

Mengetahui,

Tim Penilai:

- 1.

.....(14).....

- 1.

.....(15).....

- 2.

.....(14).....

- 2.

.....(15).....

- 3.

.....(14).....

Keterangan:

- (1) : diisi kop surat Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah/Kantor Pusat.
- (2) : diisi nomor urut Berita Acara Tambahan Kebutuhan Data.
- (3) : diisi kode tata persuratan yang berlaku di Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah/Kantor Pusat.
- (4) : diisi tahun Berita Acara dibuat.
- (5) : diisi nama hari saat Berita Acara dibuat.
- (6) : diisi tanggal saat Berita Acara dibuat.
- (7) : diisi nama Kantor Pelayanan/Kantor Wilayah/Kantor Pusat.
- (8) : diisi nomor Surat Tugas.
- (9) : diisi tanggal Surat Tugas.
- (10) : diisi uraian singkat objek KSP Operasional BMN.
- (11) : diisi nomor Berita Acara Survei Lapangan (BASL).
- (12) : diisi tanggal Berita Acara Survei Lapangan (BASL).
- (13) : diisi tambahan dokumen atau data dan informasi pendukung yang diperlukan.
- (14) : diisi tanda tangan dan nama anggota Penilai Pemerintah yang melaksanakan survei lapangan.
- (15) : diisi tanda tangan, nama, dan jabatan pendamping/saksi pelaksanaan survei lapangan.

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

Ttd.

RIONALD SILABAN

Salinan sesuai dengan aslinya
Sekretaris Direktorat Jenderal
u.b. Kepala Bagian Pengelolaan Barang
Milik Negara, Rumah Tangga, dan Tata
Usaha



Ditandatangani secara elektronik
Moh. Arif Rochman



LAMPIRAN III

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
NOMOR 544/KN/2022 TENTANG PEDOMAN ANALISIS
KELAYAKAN BISNIS PROPOSAL RENCANA USAHA KERJA
SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL BARANG MILIK
NEGARA

FORMAT LAPORAN ANALISIS KELAYAKAN BISNIS PROPOSAL RENCANA USAHA
KERJA SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL BARANG MILIK NEGARA

1. Laporan Analisis ditulis dalam Bahasa Indonesia.
2. Nilai yang dimuat dalam Laporan Analisis dalam satuan mata uang Rupiah. Dalam hal perhitungan nilai menggunakan satuan mata uang asing, hasil perhitungan disajikan dalam mata uang tersebut dan mata uang Rupiah. Konversi mata uang asing ke dalam mata uang Rupiah dilakukan menggunakan kurs tengah Bank Indonesia pada tanggal analisis.
3. Sampul laporan analisis untuk semua jenis objek KSP Operasional BMN menggunakan kertas sampul berwarna hijau.
4. Laporan Analisis memuat antara lain:
 - a. Halaman Judul
Halaman judul memuat antara lain:
 - a) nomor dan tanggal Laporan Analisis;
 - b) jenis objek KSP Operasional BMN;
 - c) alamat objek KSP Operasional BMN;
 - d) nama pemilik/pengguna KSP Operasional BMN;
 - e) logo Kementerian Keuangan;
 - f) tanggal analisis; dan
 - g) nama kementerian, unit eselon I, dan instansi vertikal di bawahnya dimana Tim Penilai Pemerintah berada.
 - b. Pengantar
Pengantar Laporan Analisis merupakan surat yang dibuat oleh Ketua Tim yang disampaikan kepada pemohon analisis memuat, antara lain:
 - 1) pemohon analisis;
 - 2) surat permohonan;
 - 3) tujuan analisis;
 - 4) alamat objek KSP Operasional BMN, yang dinyatakan secara jelas;
 - 5) tanggal analisis;
 - 6) hasil analisis; dan
 - 7) tanda tangan Ketua Tim Penilai Pemerintah.
 - c. Daftar Isi, Daftar Tabel, dan Daftar Gambar

d. Pernyataan Penilai Pemerintah

Pernyataan Penilai Pemerintah harus menyampaikan:

- 1) Persyaratan faktual yang dipresentasikan dalam Laporan Analisis adalah benar sesuai dengan pemahaman terbaik dari Penilai Pemerintah;
- 2) Analisis dan kesimpulan hanya dibatasi oleh asumsi dan kondisi yang dilaporkan;
- 3) Penilai Pemerintah tidak mempunyai kepentingan terhadap objek analisis (apabila terdapat kepentingan tertentu harus disebutkan);
- 4) Analisis, opini, dan kesimpulan yang dibuat oleh Penilai Pemerintah, serta Laporan Analisis dilakukan dengan memenuhi peraturan yang berlaku;
- 5) Penilai Pemerintah memiliki pemahaman atas objek Analisis;
- 6) Penilai Pemerintah melakukan survei terhadap objek Analisis; dan
- 7) Bahwa persetujuan Penilai Pemerintah harus didapatkan atas setiap publikasi untuk kepentingan di luar tujuan Analisis terhadap keseluruhan atau sebagian dari laporan, atau referensi yang dipublikasikan.

e. Asumsi dan Syarat Pembatas

Bagian asumsi dan syarat pembatas menyampaikan antara lain:

- 1) ruang lingkup analisis;
- 2) asumsi mengenai sumber data dan informasi yang digunakan;
- 3) pernyataan atau asumsi mengenai objek KSP Operasional BMN;
- 4) asumsi terkait peraturan perundang-undangan;
- 5) mata uang yang digunakan;
- 6) kerahasiaan Laporan Analisis; dan
- 7) penggunaan Laporan Analisis.

f. Ringkasan Analisis

Ringkasan analisis memuat informasi singkat tentang objek analisis dan hasil analisis.

g. Bab I Ruang Lingkup

Ruang lingkup memuat antara lain:

- 1) Dasar Penugasan;
- 2) Objek KSP Operasional BMN;

Bagian ini berisikan data BMN yang akan dijadikan objek KSP Operasional BMN sebagaimana diatur dalam Lampiran I Bab II angka 1 huruf c Keputusan Direktur Jenderal ini.

- 3) Latar Belakang;

Bagian ini berisikan antara lain surat atau nota dinas permohonan yang menjadi dasar Penilai Pemerintah dalam melakukan analisis kelayakan

bisnis.

4) Tujuan Analisis;

Tujuan analisis adalah untuk:

- a. mereviu kelayakan bisnis atas permohonan KSP Operasional BMN dari segi keuangan;
- b. mereviu usulan besaran kontribusi tetap dan persentase pembagian keuntungan mitra KSP Operasional BMN dan Pemerintah; dan
- c. mengusulkan besaran kontribusi tetap dan persentase pembagian keuntungan mitra KSP Operasional BMN dan Pemerintah.

5) Tanggal Survei Lapangan;

Bagian ini berisikan tanggal pelaksanaan survei lapangan oleh Penilai Pemerintah atas objek KSP Operasional BMN.

h. Bab II Proses Analisis

Bagian ini berisi proses analisis kelayakan bisnis Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN sebagaimana diatur dalam Lampiran I Bab IV angka 2 Keputusan Direktur Jenderal ini.

i. Bab III Asumsi Umum, Kontribusi Tetap, dan Pembagian Keuntungan.

1) Asumsi Umum

Bagian ini berisi asumsi umum yang diajukan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN dan asumsi umum yang digunakan oleh Penilai Pemerintah. Asumsi umum dimaksud sekurang-kurangnya memuat periode/jangka waktu KSP Operasional BMN, Nilai BMN, dan indikator makroekonomi yang diperlukan.

2) Kontribusi Tetap

Bagian ini berisi besarnya kontribusi tetap yang diusulkan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN dan besarnya kontribusi tetap yang dihitung berdasarkan analisis Penilai Pemerintah.

3) Pembagian Keuntungan

Bagian ini berisi besarnya pembagian keuntungan yang diusulkan dalam Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN dan besarnya pembagian keuntungan berdasarkan analisis Penilai Pemerintah.

j. Bab IV Analisis Proyeksi Laba Rugi dan Arus Kas

Bagian ini berisi hasil analisis sebagaimana diatur dalam Lampiran I Bab IV angka 8 dan angka 9 Keputusan Direktur Jenderal ini.

k. Bab V Analisis Indikator Keuangan

Bagian ini berisi hasil analisis indikator keuangan sebagaimana diatur dalam Lampiran I Bab IV angka 10 Keputusan Direktur Jenderal ini.

l. Kesimpulan

Bagian ini berisi kesimpulan atas analisis yang dilakukan oleh Penilai Pemerintah. Kesimpulan tersebut berupa perbandingan antara Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN dengan hasil analisis yang

dilakukan Penilai Pemerintah. Dalam bagian ini juga berisi nama dan tanda tangan Penilai Pemerintah yang melakukan analisis kelayakan bisnis.

m. Lampiran

Bagian ini berisi dokumen pendukung Laporan Analisis antara lain:

- 1) Surat/Nota Dinas permohonan;
- 2) Surat Keputusan Pembentukan Tim Penilai dan Surat Tugas;
- 3) Berita Acara Survei Lapangan atau Berita Acara Tidak Dapat Melakukan Survei Lapangan;
- 4) Berita Acara Tambahan Kebutuhan Data (BATKD);

BATKD dilampirkan dalam Laporan Penilaian dalam hal Penilai Pemerintah meminta tambahan kebutuhan data dan informasi Penilaian kepada Pemohon sebagai tindak lanjut ditemukan fakta baru terkait objek Penilaian pada saat pelaksanaan survei lapangan.

- 5) Foto objek KSP Operasional BMN;
- 6) Peta lokasi objek KSP Operasional BMN;
- 7) Dokumen legalitas;
- 8) Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN;
- 9) Proyeksi laba rugi dan arus kas;
- 10) Analisis perhitungan;

analisis ini hanya dilampirkan pada laporan pertinggal, sedangkan laporan yang disampaikan kepada Pengelola Barang tidak dilampirkan. Dalam hal diperlukan, Tim Penilai Pemerintah di Lingkungan Direktorat Jenderal Kekayaan Negara memberikan penjelasan analisis perhitungan; dan

- 11) Informasi lain yang terkait.

5. Penomoran Laporan Analisis

a. Kantor Pusat

Nomor: LAP-(1)/(2)/AKB/KSPO/(3)

Keterangan:

- (1) Nomor urut laporan.
- (2) Kode Direktorat.
- (3) Tahun berjalan.

b. Kantor Wilayah

Nomor: LAP-(1)/(2)/AKB/KSPO/(3)

Keterangan:

- (1) Nomor urut laporan.
- (2) Kode Kantor.
- (3) Tahun berjalan.

c. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Nomor: LAP-(1)/(2)/AKB/KSPO/(3)

Keterangan:

(1) Nomor urut laporan.

(2) Kode Kantor.

(3) Tahun berjalan.

6. Tanggal Laporan Analisis adalah tanggal penyelesaian Laporan Analisis.

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

Ttd.

RIONALD SILABAN

Salinan sesuai dengan aslinya
Sekretaris Direktorat Jenderal
u.b. Kepala Bagian Pengelolaan Barang
Milik Negara, Rumah Tangga, dan Tata
Usaha



Ditandatangani secara elektronik
Moh. Arif Rochman



LAMPIRAN IV

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
NOMOR 544/KN/2022 TENTANG PEDOMAN ANALISIS
KELAYAKAN BISNIS PROPOSAL RENCANA USAHA KERJA
SAMA PEMANFAATAN OPERASIONAL BARANG MILIK
NEGARA

FORMAT KERTAS KERJA PENELAAHAN (PEER REVIEW)

		KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA ...(NAMA UNIT PENYELENGGARA PEMAPARAN)...			
KERTAS KERJA PENELAAHAN KONSEP LAPORAN PENILAIAN PROPERTI TERPERINCI					
Jenis Objek KSP Operasional		:	...(Jenis Objek KSP Operasional)...		
Pemilik/Pengguna Objek Penilaian		:	...(Pemilik/Pengguna Objek Penilaian)...		
Alamat Objek Penilaian		:	...(Alamat Objek Penilaian)...		
Tim Penilai		:	...(Daftar Nama Tim Penilai)...		
I. Kewenangan Pelaksanaan Penilaian dan Kewenangan Penilai Pemerintah					
Kewenangan Pelaksanaan Analisis		<input checked="" type="checkbox"/>	Sesuai	<input type="checkbox"/>	Belum Sesuai
Kewenangan Penilai Pemerintah		<input checked="" type="checkbox"/>	Sesuai	<input type="checkbox"/>	Belum Sesuai
II. Administrasi Laporan Analisis					
No	Keterangan	Pemeriksaan			
1.	HALAMAN JUDUL				
a.	Format Penomoran Laporan Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
b.	Jenis Objek KSP Operasional	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
c.	Nama Pemilik/Pengguna Objek KSP Operasional	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
d.	Alamat Objek Penilaian	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
e.	Logo Kementerian Keuangan	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
f.	Tanggal Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
g.	Instansi/Unit Kerja Asal Tim Penilai	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
2.	PENGANTAR DAN DAFTAR ISI				
a.	Pemohon Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
b.	Surat Permohonan	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
c.	Uraian dan Alamat Objek KSP Operasional	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai

d.	Tujuan Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
e.	Tanggal Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
f.	Hasil Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
g.	Daftar Isi	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
3.	PERNYATAAN PENILAI PEMERINTAH				
a.	Pernyataan Penilai Pemerintah	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
4.	ASUMSI DAN SYARAT PEMBATAS				
a.	Asumsi dan Syarat Pembatas	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
5.	RINGKASAN ANALISIS				
a.	Ringkasan Nilai	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
6.	LINGKUP PENUGASAN				
a.	Dasar Penugasan				
	1) Surat Keputusan	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
	2) Surat Tugas	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
b.	Uraian dan Deskripsi Objek KSP Operasional BMN				
	1) Legalitas Objek	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
	2) Lokasi Objek	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
	3) Deskripsi dan Identifikasi Objek	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
c.	Jenis Mata Uang	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
d.	Tujuan Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
e.	Tanggal Survei Lapangan	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
f.	Tanggal Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
7.	PROSES ANALISIS	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Tahapan Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
8.	ASUMSI UMUM, KONTRIBUSI TETAP, DAN PEMBAGIAN KEUNTUNGAN				
a.	Asumsi Umum	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
b.	Kontribusi Tetap	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
c.	Alternatif Skenario Pembagian Keuntungan	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
9.	ANALISIS PROYEKSI LABA RUGI DAN ARUS KAS				
a.	Analisis Proyeksi Pendapatan	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
b.	Analisis Proyeksi Beban	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
c.	Analisis Proyeksi Arus Kas				
	a) Proyeksi Arus Kas Operasional	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
	b) Proyeksi Arus Kas Investasi	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
10.	ANALISIS INDIKATOR KEUANGAN				
a.	Analisis Indikator Keuangan Proyek KSP Operasional (<i>Net Profit Margin</i>)	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
b.	Analisis Indikator Keuangan Pemerintah				
	a) Tingkat Kapitalisasi Penerimaan Pemerintah	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
	b) <i>Return on Assets</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
11.	KESIMPULAN ANALISIS				
a.	Objek Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
b.	Hasil Analisis	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
12.	LAMPIRAN				
a.	Surat Permohonan/ Penugasan	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai

b.	Fotokopi Surat Keputusan	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
c.	Fotokopi Surat Tugas	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
d.	Berita Acara Survei Lapangan (BASL) atau Berita Acara Tidak Dapat Melakukan Survei Lapangan (BATSL) dan Berita Acara Tambahan Kebutuhan Data (BATKD)	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
e.	Foto Objek Penilaian	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
f.	Peta Kota/Kawasan Letak Objek Penilaian	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
g.	Fotokopi Dokumen Legalitas, atau pengganti	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
h.	Proposal Rencana Usaha KSP Operasional BMN	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
i.	Proyeksi Laba Rugi dan Arus Kas	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
j.	Analisis Perhitungan	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
k.	Dokumen Pendukung Lainnya.	<input checked="" type="checkbox"/> Ada	<input type="checkbox"/> Tidak Ada	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Tidak Sesuai
<u>Catatan:</u>					
...					
10.	LAINNYA				
a.	Penggunaan Bahasa Indonesia yang Baik dan Benar	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Belum Sesuai		
b.	Format Penulisan (Arial 11, Spasi 1,15pt, Kertas A4)	<input checked="" type="checkbox"/> Sesuai	<input type="checkbox"/> Belum Sesuai		
<u>Catatan lainnya:</u>					
...					

.....(Tanggal Penelaahan)....

Penelaah,

.....(Tanda Tangan).....

.....(Nama).....

.....(Jabatan).....

Salinan sesuai dengan aslinya
 Sekretaris Direktorat Jenderal
 u.b. Kepala Bagian Pengelolaan Barang
 Milik Negara, Rumah Tangga, dan Tata
 Usaha

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

Ttd.

RIONALD SILABAN

