

KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
NOMOR KEP-17/KN/2024

TENTANG

TATA CARA PENGGUNAAN NILAI WAJAR DALAM PENYUSUNAN DAFTAR
TARIF POKOK SEWA UNTUK PENEMPATAN MESIN ANJUNGAN TUNAI
MANDIRI

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,

- Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara, perlu menetapkan Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara tentang Tata Cara Penggunaan Nilai Wajar Dalam Penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa Untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri;
- Mengingat : 1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 972);
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1031) sebagaimana beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 Tahun 2023 Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 977);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA TENTANG TATA CARA PENGGUNAAN NILAI WAJAR DALAM PENYUSUNAN DAFTAR TARIF POKOK SEWA UNTUK PENEMPATAN MESIN ANJUNGAN TUNAI MANDIRI.
- KESATU : Menetapkan Tata Cara Penggunaan Nilai Wajar Dalam Penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa Untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Jenderal ini.
- KEDUA : Tata Cara Penggunaan Nilai Wajar Dalam Penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa Untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri merupakan pedoman penggunaan nilai wajar untuk penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa khususnya untuk sewa mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM) dengan tahapan sebagai berikut:

- a. pembentukan tim analisis tarif pokok sewa;
- b. pengumpulan data nilai wajar atas sewa untuk penempatan mesin ATM;
- c. verifikasi data nilai wajar atas sewa untuk penempatan mesin ATM;
- d. pengolahan dan analisis data nilai wajar atas sewa untuk penempatan mesin ATM;
- e. penyajian hasil analisis;
- f. penyusunan laporan hasil analisis; dan
- g. penyampaian laporan hasil analisis.

- KETIGA : Daftar Tarif Pokok Sewa untuk penempatan mesin ATM disusun dengan satuan nilai per unit mesin ATM per tahun.
- KEEMPAT : Daftar Tarif Pokok Sewa untuk penempatan mesin ATM disusun per wilayah provinsi.
- KELIMA : Daftar Tarif Pokok Sewa untuk penempatan mesin ATM disusun berdasarkan jenis objek sewa berupa tanah atau tanah dan bangunan.
- KEENAM : Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Keputusan Direktur Jenderal Kekayaan Negara 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 Direktorat Jenderal Kekayaan Negara; dan
4. Para Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 30 Januari 2024

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,



Ditandatangani secara elektronik
RIONALD SILABAN



KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA

LAMPIRAN

KEPUTUSAN DIREKTORAT JENDERAL
KEKAYAAN NEGARA NOMOR KEP-17/KN/2024
TENTANG TATA CARA PENGGUNAAN NILAI
WAJAR DALAM PENYUSUNAN DAFTAR TARIF
POKOK SEWA UNTUK PENEMPATAN MESIN
ANJUNGAN TUNAI MANDIRI

TATA CARA PENGGUNAAN NILAI WAJAR DALAM PENYUSUNAN DAFTAR TARIF
POKOK SEWA UNTUK PENEMPATAN MESIN ANJUNGAN TUNAI MANDIRI

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pemanfaatan BMN berupa Sewa merupakan salah satu bentuk pemanfaatan BMN yang paling banyak dilakukan dan memiliki kontribusi yang signifikan terhadap pengelolaan BMN.

Pada saat ini terdapat objek sewa BMN berupa tanah atau tanah dan bangunan yang memiliki karakteristik yang serupa dengan frekuensi permohonan Penilaian yang banyak dan berulang. Selain itu dalam pelaksanaan Penilaian atas objek pemanfaatan Sewa BMN terdapat kendala terkait keterbatasan sumber daya berupa SDM dan biaya yang diperlukan.

Salah satu objek sewa BMN berupa tanah atau tanah dan bangunan yang memiliki karakteristik yang serupa dengan frekuensi permohonan penilaian yang banyak dan berulang adalah sewa untuk penempatan mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM).

Untuk mengatasi kendala terkait keterbatasan SDM dan biaya yang diperlukan dalam pelaksanaan penilaian BMN untuk Sewa, diperlukan Daftar Tarif Pokok Sewa sebagai solusi.

B. Dasar Hukum

Daftar Tarif Pokok Sewa telah diatur dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara. Daftar Tarif Pokok Sewa tersebut disusun berdasarkan Nilai Wajar atas Sewa yang dihasilkan oleh Penilai.

C. Maksud dan Tujuan

Tata Cara Penggunaan Nilai Wajar atas Sewa dalam penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa untuk penempatan mesin ATM dimaksudkan untuk memberikan pedoman dalam menggunakan Nilai Wajar atas Sewa BMN dalam menyusun Daftar Tarif Pokok Sewa untuk penempatan mesin ATM.

Penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa bertujuan untuk mempercepat layanan dan sebagai simplifikasi proses bisnis atas pemanfaatan BMN dalam bentuk Sewa BMN berupa tanah atau tanah dan bangunan.

D. Ruang Lingkup

Ruang lingkup pengaturan Keputusan Direktur Jenderal ini terbatas pada Penggunaan Nilai Wajar atas Sewa dalam penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa untuk Penempatan Mesin ATM.

E. Istilah

Dalam Keputusan Direktorat Jenderal ini yang dimaksud dengan:

1. Direktorat adalah Direktorat yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang penilaian pada Direktorat Jenderal yang mempunyai tugas menyelenggarakan perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang kekayaan negara, penilaian, dan lelang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. Direktur adalah Direktur pada Direktorat yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang penilaian.

BAB II

TATA CARA PENGGUNAAN NILAI WAJAR DALAM PENYUSUNAN DAFTAR TARIF
POKOK SEWA UNTUK PENEMPATAN MESIN ANJUNGAN TUNAI MANDIRI

A. Dasar Penggunaan Nilai Wajar atas Sewa

Penggunaan Nilai Wajar atas Sewa dalam penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa untuk penempatan mesin ATM dilakukan dengan dasar:

1. Daftar Tarif Pokok Sewa disusun dengan satuan nilai per unit mesin ATM per tahun.

Penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa disusun dengan satuan nilai per unit mesin ATM per tahun dengan pertimbangan *benchmarking* nilai sewa untuk penempatan mesin ATM yang ada di pasar.

2. Daftar Tarif Pokok Sewa disusun per wilayah provinsi.

Penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa disusun per wilayah provinsi dilakukan dengan pertimbangan bahwa karakteristik Sewa untuk penempatan mesin ATM pada satu wilayah provinsi relatif sama.

3. Daftar Tarif Pokok Sewa disusun berdasarkan jenis objek sewa berupa tanah atau tanah dan bangunan.

Penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa berdasarkan jenis objek sewa berupa tanah atau tanah dan bangunan dilakukan dengan pertimbangan:

- a. Klasifikasi objek sewa barang milik negara; dan
- b. Perbedaan Nilai Wajar atas Sewa untuk objek sewa berupa tanah atau tanah dan bangunan.

4. Daftar Tarif Pokok Sewa disusun berdasarkan Nilai Wajar atas Sewa pada tahun sebelumnya (t-1)

Penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa berdasarkan Nilai Wajar atas Sewa untuk penempatan mesin ATM pada tahun sebelumnya (t-1) dengan pertimbangan:

- a. Nilai Wajar atas Sewa pada tahun sebelumnya (t-1) sudah digunakan dalam persetujuan Sewa; dan
- b. Tidak terdapat perubahan yang signifikan terhadap Nilai Wajar atas Sewa pada tahun sebelumnya (t-1) dengan penetapan Daftar Tarif Pokok Sewa.

5. Besaran tarif pokok Sewa dihasilkan dari rata-rata nasional Nilai Wajar atas Sewa yang kemudian disesuaikan dengan rata-rata besaran persentase kontribusi ekonomi provinsi terhadap ekonomi nasional.

Rata-rata besaran persentase kontribusi ekonomi provinsi terhadap ekonomi nasional dihitung dengan cara merata-ratakan besaran persentase kontribusi ekonomi provinsi terhadap ekonomi nasional selama 3 (tiga) tahun terakhir yang didapatkan dari Laporan Perekonomian Badan Pusat Statistik.

Penentuan besaran tarif pokok Sewa yang dihasilkan dari rata-rata Nilai Wajar atas Sewa yang kemudian disesuaikan dengan cara dikalikan rata-rata besaran persentase kontribusi ekonomi provinsi terhadap ekonomi nasional dilakukan dengan pertimbangan :

- a. Disparitas Nilai Wajar atas Sewa; dan
- b. Kontribusi ekonomi provinsi terhadap ekonomi nasional.

6. Besaran tarif pokok Sewa pada tahun berikutnya disusun berdasarkan nilai tarif pokok Sewa pada tahun sebelumnya.

Penentuan besaran tarif pokok Sewa pada tahun berikutnya disusun dengan pertimbangan bahwa nilai wajar atas sewa BMN untuk penempatan mesin ATM relatif sama setiap tahunnya.

7. Nilai Wajar atas Sewa yang digunakan dalam penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa dilakukan Penilaian kembali setelah 5 (lima) tahun.

Penilaian kembali BMN setelah 5 (lima) tahun untuk Sewa dalam penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. Potensi perubahan nilai; dan
- b. Pemutakhiran Nilai Wajar atas Sewa.

B. Kondisi Khusus

Dalam hal disuatu provinsi tidak terdapat data kontribusi ekonomi, maka besaran persentase kontribusi ekonomi yang digunakan untuk tarif pokok sewa adalah besaran persentase kontribusi ekonomi pada wilayah provinsi terdekat dengan mempertimbangkan kemiripan karakteristik ekonomi wilayah.

C. Tata cara penggunaan Nilai Wajar atas Sewa

Tahapan penggunaan Nilai Wajar atas Sewa untuk penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa meliputi:

1. Direktur menetapkan Tim Analisis Tarif Pokok Sewa dalam Surat Keputusan Direktur.
2. Tim Analisis mengumpulkan data Nilai Wajar atas Sewa untuk penempatan mesin Anjungan Tunai Mandiri (ATM)

- a. Tim Analisis melakukan pengumpulan data Nilai Wajar atas Sewa yang telah dilakukan pada tahun sebelumnya (t-1) oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan DJKN.
 - b. Data Nilai Wajar atas Sewa yang dikompilasi menjadi data dasar dalam pelaksanaan verifikasi.
3. Tim Analisis melakukan verifikasi data Nilai Wajar atas Sewa untuk penempatan mesin ATM
- a. Tim Analisis melakukan verifikasi terhadap data Nilai Wajar atas Sewa yang telah dikumpulkan pada angka 2 untuk memeriksa tentang kebenaran suatu laporan, pernyataan, atau data.
 - b. Verifikasi sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan dengan mengecek kesesuaian antara data Nilai Wajar atas Sewa yang telah dikumpulkan dengan data dalam laporan penilaian.
4. Tim Analisis melakukan pengolahan dan analisis data Nilai Wajar atas Sewa
- a. Tim Analisis melakukan pengolahan dan analisis data untuk data hasil Nilai Wajar atas Sewa yang telah dilakukan verifikasi sebagaimana dimaksud pada angka 3.
 - b. Pengolahan data sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan dengan cara melakukan pengelompokan dan klasterisasi data berdasarkan parameter yang dimaksud pada huruf A angka 1, angka 2, dan angka 3 dibutuhkan dalam penyusunan daftar tarif pokok sewa.
 - c. Analisis data sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan dengan metode statistik menggunakan rata-rata (*mean*).
 - d. Analisis data dengan metode statistik menggunakan rata-rata (*mean*) dilakukan terhadap data yang telah dikelompokkan dan diklasterisasi sebagaimana dimaksud pada huruf b sehingga diperoleh rata-rata nilai wajar atas sewa pada masing-masing provinsi.
 - e. Hasil analisis data sebagaimana dimaksud pada huruf d kemudian dilakukan rata-rata secara nasional dengan menjumlahkan rata-rata nilai wajar atas sewa per provinsi di bagi dengan jumlah provinsi yang terdapat nilai wajar atas sewa.
 - f. Hasil analisis data sebagaimana dimaksud pada huruf e dikalikan dengan selisih rata-rata besaran persentase kontribusi ekonomi pada masing-masing provinsi dengan rata-rata persentase kontribusi ekonomi seluruh provinsi untuk mendapatkan tarif pokok sewa per provinsi dengan rumus:

$$\text{Tarif Pokok Sewa } i = (100\% + (\text{Rata-Rata Persentase Kontribusi Ekonomi } i - \text{Rata-Rata Persentase Kontribusi Ekonomi Seluruh Provinsi})) \times \text{Rata-Rata Nilai Sewa Nasional}$$

- g. Tarif pokok sewa sebagaimana dimaksud pada huruf f dibulatkan dalam satuan ribuan terdekat.
5. Penyajian hasil analisis
- a. Hasil pengolahan dan analisis sebagaimana dimaksud pada angka 4 disajikan dalam tabel tarif pokok sewa untuk penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa.
 - b. Tabel Tarif Pokok Sewa sebagaimana dimaksud pada huruf a memuat paling sedikit informasi mengenai wilayah provinsi, jenis objek Sewa, dan nilai Sewa objek per unit mesin ATM per tahun.
6. Penyusunan laporan hasil analisis
- a. Hasil pengolahan dan analisis sebagaimana dimaksud pada angka 4 dituangkan dalam laporan hasil analisis tarif pokok Sewa.
 - b. Laporan hasil analisis tarif pokok Sewa disusun sesuai dengan format sebagaimana diatur pada Keputusan Direktur Jenderal ini.
7. Penyampaian laporan hasil analisis
- a. Laporan hasil analisis sebagaimana dimaksud pada angka 6 disampaikan oleh Tim Analisis kepada Direktur.
 - b. Direktur menyampaikan Laporan Analisis secara formal kepada Direktur pada Direktorat yang mempunyai tugas mempunyai tugas melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang barang milik negara, kekayaan negara lain-lain, dan piutang negara.

D. Ilustrasi

Ilustrasi untuk penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa.

Ilustrasi A: Penggunaan Nilai Wajar atas Sewa dalam Penyusunan DTPS

Setelah dilakukan pengumpulan hasil Penilaian Sewa yang dilakukan oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan DJKN di tahun 2023 (t-1) didapatkan data sebagai berikut:

1. Pada wilayah provinsi AA telah didapatkan data hasil Penilaian Sewa mesin ATM sebanyak 32 data.

2. Rincian data tersebut yaitu sebanyak 17 data Nilai Wajar atas Sewa mesin ATM dengan objek BMN tanah dan sebanyak 15 data Nilai Wajar atas Sewa mesin ATM dengan objek BMN tanah dan bangunan.
3. Terhadap sebanyak 32 data tersebut dilakukan verifikasi dan didapatkan hasil sebanyak 32 data dari total 32 data dipastikan kebenarannya dan dinyatakan lolos verifikasi.
4. Terhadap 32 data hasil verifikasi tersebut dilakukan analisis dengan menggunakan metode rata-rata, sehingga didapatkan hasil sebagai berikut:
 - a. Dilakukan rata-rata terhadap 17 data Nilai Wajar atas Sewa mesin ATM dengan objek BMN tanah dan didapatkan rata-rata pada provinsi AA sebesar Rp17.249.412,00.
 - b. Dilakukan rata-rata terhadap 15 data Nilai Wajar atas Sewa mesin ATM dengan objek BMN tanah dan bangunan dan didapatkan rata-rata pada provinsi AA sebesar Rp18.997.267,00.

Tabel Analisis Perhitungan Nilai Wajar atas Sewa

Wilayah Provinsi AA			
Data Hasil Penilaian Sewa			
No.	Objek Sewa Tanah	No.	Objek Sewa Tanah dan Bangunan
1	Rp18.977.000,00	1	Rp19.652.000,00
2	Rp11.500.000,00	2	Rp16.701.000,00
3	Rp19.112.000,00	3	Rp23.000.000,00
4	Rp17.625.000,00	4	Rp19.622.000,00
5	Rp15.198.000,00	5	Rp17.308.000,00
6	Rp17.915.000,00	6	Rp19.629.000,00
7	Rp14.972.000,00	7	Rp17.280.000,00
8	Rp17.280.000,00	8	Rp19.112.000,00
9	Rp15.776.000,00	9	Rp17.625.000,00
10	Rp16.701.000,00	10	Rp18.977.000,00
11	Rp18.880.000,00	11	Rp19.652.000,00
12	Rp15.857.000,00	12	Rp17.915.000,00
13	Rp19.599.000,00	13	Rp20.007.000,00
14	Rp21.000.000,00	14	Rp19.599.000,00
15	Rp17.308.000,00	15	Rp18.880.000,00

16	Rp15.918.000,00		
17	Rp19.622.000,00		
Rata-Rata	Rp17.249.412,00	Rata-Rata	Rp18.997.267,00
*Hal yang sama dilakukan untuk seluruh provinsi			

5. Hal yang sama dilakukan untuk seluruh provinsi dan dilakukan rata-rata sehingga didapatkan rata-rata nasional nilai wajar atas sewa BMN penempatan ATM sebagai berikut:

Tabel Analisis Perhitungan Nilai Wajar atas Sewa

No	Wilayah Provinsi	Rata-Rata Nilai Wajar atas Sewa	
		Tanah	Tanah dan Bangunan
1.	Provinsi AA	Rp15,216,194	Rp18,466,079
2.	Provinsi BB	Rp10,333,400	Rp18,406,000
3.	Provinsi CC	Rp14,979,518	Rp18,949,000
4.	Provinsi DD	Rp12,709,371	Rp16,202,036
5.	Provinsi EE	Rp22,058,446	Rp16,485,717
dst	dst	dst	dst
Rata-Rata Nasional		Rp.15.059.386	Rp.17.701.766

6. Selanjutnya dilakukan rata-rata terhadap persentase kontribusi ekonomi masing-masing provinsi sebagai dasar dalam melakukan penyesuaian nilai wajar atas sewa, sebagai berikut:

Tabel Analisis Perhitungan Nilai Wajar atas Sewa

Provinsi	Kontribusi Ekonomi (%)			Rata-Rata (%)	Selisih Kontribusi Ekonomi Provinsi dengan Seluruh Provinsi
	2020	2021	2022		
Provinsi AA	1.06	1.09	1.11	1.08	-1.71
Provinsi BB	5.15	5.07	4.99	5.07	2.28
Provinsi CC	1.53	1.49	1.49	1.50	-1.29
Provinsi DD	4.62	4.95	5.18	4.91	2.12
Provinsi EE	1.3	1.37	1.44	1.37	-1.42
Dst.	Dst.	Dst.	Dst.	Dst.	Dst.
Rata-Rata Seluruh Provinsi				2.78	

7. Setelah didapatkan selisih besaran persentase kontribusi ekonomi dilakukan penyesuaian terhadap rata-rata nasional nilai wajar atas sewa dengan besaran masing-masing selisih persentase kontribusi ekonomi dan dibulatkan

kedalam ribuan terdekat untuk mendapatkan tarif pokok sewa di masing-masing provinsi.

Contoh Perhitungan 1

$$\text{Tarif Pokok Sewa } i = (100\% + (\text{Rata-Rata Persentase Kontribusi Ekonomi } i - \text{Rata-Rata Persentase Kontribusi Ekonomi Seluruh Provinsi})) \times \text{Rata-Rata Nilai Sewa Nasional}$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa AA} = (100\% + (1.08\% - 2.78\%)) \times \text{Rp}15.059.386$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa AA} = (100\% + (-1.71\%)) \times \text{Rp}15.059.386$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa AA} = \text{Rp}14.802.472$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa AA} = \text{Rp}14.802.000 \text{ (dibulatkan)}$$

Contoh Perhitungan 2

$$\text{Tarif Pokok Sewa } i = (100\% + (\text{Rata-Rata Persentase Kontribusi Ekonomi } i - \text{Rata-Rata Persentase Kontribusi Ekonomi Seluruh Provinsi})) \times \text{Rata-Rata Nilai Sewa Nasional}$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa BB} = (100\% + (5.07\% - 2.78\%)) \times \text{Rp}15.059.386$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa BB} = (100\% + (2.28\%)) \times \text{Rp}15.059.386$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa BB} = \text{Rp}15.403.342$$

$$\text{Tarif Pokok Sewa BB} = \text{Rp}15.403.000 \text{ (dibulatkan)}$$

Tabel Analisis Perhitungan Nilai Wajar atas Sewa

No	Provinsi	Selisih Kontribusi Ekonomi i ($\Delta\%$)	Rata-Rata Nilai Sewa Per Tahun		Nilai Sewa Per Tahun Dibulatkan	
			Objek Sewa Tanah	Objek Sewa Tanah dan Bangunan	Objek Sewa Tanah	Objek Sewa Tanah dan Bangunan
1.	Provinsi AA	-1.71	Rp14.802.473	Rp17.399.774	Rp14.802.000	Rp17.400.000
2.	Provinsi BB	2.28	Rp15.403.342	Rp18.106.074	Rp15.403.000	Rp18.106.000
3.	Provinsi CC	-1.29	Rp14.865.722	Rp17.474.121	Rp14.866.000	Rp17.474.000
4.	Provinsi DD	2.12	Rp15.379.247	Rp18.077.752	Rp15.379.000	Rp18.078.000
5.	Provinsi EE	-1.42	Rp14.846.145	Rp17.451.109	Rp14.846.000	Rp17.451.000
dst	dst...	dst...	dst...	dst...	dst...	dst...

Ilustrasi B: Kondisi Ketika Tidak Terdapat Data Besaran Kontribusi Ekonomi di Suatu Provinsi

Setelah dilakukan pengumpulan hasil Penilaian Sewa yang dilakukan oleh Penilai Pemerintah di Lingkungan DJKN di tahun 2023 (t-1) didapatkan data sebagai berikut:

1. Pada wilayah provinsi BB telah didapatkan data hasil Penilaian Sewa mesin ATM sebanyak 32 data.

2. Rincian data tersebut yaitu sebanyak 17 data Nilai Wajar atas Sewa mesin ATM dengan objek BMN tanah dan sebanyak 15 data Nilai Wajar atas Sewa mesin ATM dengan objek BMN tanah dan bangunan.
3. Terhadap sebanyak 32 data tersebut dilakukan verifikasi dan didapatkan hasil sebanyak 32 data dari total 32 data dipastikan kebenarannya dan dinyatakan lolos verifikasi.
4. Terhadap 32 data hasil verifikasi tersebut dilakukan analisis dengan menggunakan metode rata-rata, sehingga didapatkan hasil sebagai berikut:
 - a. Dilakukan rata-rata terhadap 17 data Nilai Wajar atas Sewa mesin ATM dengan objek BMN tanah dan didapatkan rata-rata pada provinsi BB sebesar Rp17.249.412,00.
 - b. Dilakukan rata-rata terhadap 15 data Nilai Wajar atas Sewa mesin ATM dengan objek BMN tanah dan bangunan dan didapatkan rata-rata pada provinsi BB sebesar Rp18.997.267,00.

Tabel Analisis Perhitungan Nilai Wajar atas Sewa

Wilayah Provinsi BB			
Data Hasil Penilaian Sewa			
No.	Objek Sewa Tanah	No.	Objek Sewa Tanah dan Bangunan
1	Rp18.977.000,00	1	Rp19.652.000,00
2	Rp11.500.000,00	2	Rp16.701.000,00
3	Rp19.112.000,00	3	Rp23.000.000,00
4	Rp17.625.000,00	4	Rp19.622.000,00
5	Rp15.198.000,00	5	Rp17.308.000,00
6	Rp17.915.000,00	6	Rp19.629.000,00
7	Rp14.972.000,00	7	Rp17.280.000,00
8	Rp17.280.000,00	8	Rp19.112.000,00
9	Rp15.776.000,00	9	Rp17.625.000,00
10	Rp16.701.000,00	10	Rp18.977.000,00
11	Rp18.880.000,00	11	Rp19.652.000,00
12	Rp15.857.000,00	12	Rp17.915.000,00
13	Rp19.599.000,00	13	Rp20.007.000,00
14	Rp21.000.000,00	14	Rp19.599.000,00
15	Rp17.308.000,00	15	Rp18.880.000,00

16	Rp15.918.000,00		
17	Rp19.622.000,00		
Rata-Rata	Rp17.249.412,00	Rata-Rata	Rp18.997.267,00
*Hal yang sama dilakukan untuk seluruh provinsi			

5. Hal yang sama dilakukan untuk seluruh provinsi dan dilakukan rata-rata sehingga didapatkan rata-rata nasional nilai wajar atas sewa BMN penempatan ATM sebagai berikut:

Tabel Analisis Perhitungan Nilai Wajar atas Sewa

No	Wilayah Provinsi	Rata-Rata Nilai Wajar atas Sewa	
		Tanah	Tanah dan Bangunan
1.	Provinsi AA	Rp15,216,194	Rp18,466,079
2.	Provinsi BB	Rp10,333,400	Rp18,406,000
3.	Provinsi CC	Rp14,979,518	Rp18,949,000
4.	Provinsi DD	Rp12,709,371	Rp16,202,036
5.	Provinsi EE	Rp22,058,446	Rp16,485,717
dst	dst	dst	dst
Rata-Rata Nasional		Rp.15.059.386	Rp.17.701.766

6. Selanjutnya dilakukan rata-rata terhadap persentase kontribusi ekonomi masing-masing provinsi sebagai dasar dalam melakukan penyesuaian nilai wajar atas sewa, sebagai berikut:

Tabel Analisis Perhitungan Nilai Wajar atas Sewa

Provinsi	Kontribusi Ekonomi (%)			Rata-Rata (%)	Selisih Kontribusi Ekonomi Provinsi dengan Seluruh Provinsi
	2020	2021	2022		
Provinsi AA	1.06	1.09	1.11	1.08	-2,06
Provinsi BB	5.15	5.07	4.99	5.07	1,93
Provinsi CC	1.53	1.49	1.49	1.50	-1,64
Provinsi DD	4.62	4.95	5.18	4.91	1,77
Provinsi EE*	-	-	-		-1,64
Dst.	Dst.	Dst.	Dst.	Dst.	Dst.
Rata-Rata Seluruh Provinsi				3.14	
*Pada Provinsi EE tidak terdapat data Kontribusi Ekonomi sehingga digunakan data pada Provinsi CC yang paling dekat secara wilayah dan memiliki karakteristik ekonomi wilayah yang serupa.					

BAB III

FORMAT LAPORAN ANALISIS TARIF POKOK SEWA, FORMAT LAMPIRAN HASIL VERIFIKASI, FORMAT SURAT KEPUTUSAN TIM ANALISIS TARIF POKOK SEWA UNTUK PENEMPATAN MESIN ANJUNGAN TUNAI MANDIRI

A. FORMAT LAPORAN ANALISIS TARIF POKOK SEWA UNTUK PENEMPATAN MESIN ANJUNGAN TUNAI MANDIRI

Format Laporan Analisis Tarif Pokok Sewa dalam rangka penyusunan daftar tarif pokok sewa untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri adalah sebagai berikut:

Nomor : Lap-XXX/KN.5/ATPS/2024
Tanggal:(diisi tanggal laporan)...

**LAPORAN HASIL ANALISIS TARIF POKOK SEWA DALAM RANGKA
PENYUSUNAN DAFTAR KOMPONEN PENILAIAN SEWA(diisi jenis objek)**



TANGGAL ANALISIS

.....(diisi tanggal analisis)

**KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA
.....(diisi nama Direktorat di bidang Penilaian).....**

PENGANTAR

Yth. Direktur Perumusan Kebijakan Kekayaan Negara

Sesuai amanat dalam Pasal 17 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara dan sesuai dengan**(diisi surat keputusan)**.... nomor**(diisi nomor surat keputusan tim analisis tarif pokok Sewa)**....tentang ...**(diisi tentang surat keputusan tim analisis tarif pokok Sewa)**....., telah dilakukan Analisis Tarif Pokok Sewa dalam rangka penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa untuk objek pemanfaatan sewa untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri, dengan ini disampaikan laporan hasil Analisis Tarif Pokok Sewa tahun.....**(diisi tahun analisis)**.....

Laporan hasil analisis dengan keseluruhan isi beserta lampirannya menjelaskan analisis serta data pendukung yang digunakan dalam Analisis Tarif Pokok Sewa dimaksud sesuai dengan data Nilai Wajar atas Sewa yang telah kami kumpulkan.

Kami menyatakan bahwa di dalam analisis ini, kami tidak mempunyai kepentingan apapun terhadap objek analisis tersebut, baik saat ini maupun masa yang akan datang dan setiap yang membatasi dinyatakan dalam laporan analisis ini.

Hormat kami,
Ketua Tim

....(diisi Nama Ketua Tim)...
.....(diisi NIP Ketua Timi).....

DAFTAR ISI

	Halaman
Halaman Judul	1
Pengantar	2
Daftar Isi	3
Pernyataan Penilai.....	4
I. LINGKUP PELAKSANAAN ANALISIS.....	7
A. Dasar Penugasan.....	7
B. Tujuan Analisis.....	7
C. Tanggal Analisis.....	7
D. Metode Analisis.....	8
II. ANALISIS DATA.....	8
A. Hasil Verifikasi.....	8
B. Hasil Analisis Data.....	9
III. KESIMPULAN ANALISIS.....	10
LAMPIRAN.....	
Surat Keputusan TIM	
Daftar Tabulasi Data	
Daftar Tabulasi Perhitungan	

PERNYATAAN PENILAI

Dalam batas kemampuan dan keyakinan kami sebagai Penilai, kami yang bertandatangan di bawah ini menyatakan bahwa analisis tarif pokok sewa yang dihasilkan adalah:

1. Berdasarkan pengetahuan dan data yang diperoleh dari pihak-pihak tertentu sebagai narasumber yang terpercaya.
2. Berdasarkan pernyataan atas fakta terkini, yang dinyatakan dalam laporan ini.
3. Berdasarkan atas analisis, opini, dan simpulan nilai yang dibatasi oleh asumsi, kondisi dan syarat pembatas.
4. Berdasarkan pada kondisi tidak dipengaruhi kepentingan apapun pada saat ini dan masa yang akan datang atas objek penilaian.
5. Laporan ini disusun dengan berpedoman pada peraturan terkait.

I. LINGKUP PELAKSANAAN ANALISIS

A. DASAR PENUGASAN

Dasar penugasan adalah**(diisi surat keputusan)** nomor **(diisi nomor surat keputusan tim analisis tarif pokok Sewa)**....tentang...**(diisi tentang surat keputusan tim analisis tarif pokok Sewa)**..... untuk melaksanakan Analisis Tarif Pokok Sewa dalam rangka penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa untuk objek sewa untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri.

B. TUJUAN ANALISIS

Tujuan analisis adalah untuk menyusun Tarif Pokok Sewa dalam rangka penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa untuk objek sewa untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri.

C. TANGGAL ANALISIS

Tanggal Analisis Tarif Pokok Sewa dalam rangka penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa ditetapkan pada**(diisi tanggal analisis ditetapkan)**.

D. METODE ANALISIS

Metode analisis yang digunakan dalam Analisis Tarif Pokok Sewa dalam rangka penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa adalah metode statistik menggunakan rata-rata (*mean*).

II. ANALISIS DATA

A. HASIL VERIFIKASI

Berdasarkan hasil verifikasi didapatkan data Nilai Wajar atas Sewa atas objek sewa untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri sebagai berikut:

No	Wilayah Provinsi	Tahun Data	Jumlah Data Nilai Wajar atas Sewa	
			Objek Sewa Tanah	Objek Sewa Tanah dan Bangunan
1.	Aceh	2023	12	11
2.	Sumatera Utara	2023	12	11
3.	Riau	2023	9	7
4.	Sumatera Barat	2023	13	5
5.	Kepulauan Riau	2023	9	7
dst	dst...	2023	dst...	dst...

B. HASIL ANALISIS DATA

Berdasarkan hasil analisis data didapatkan data Nilai Wajar atas Sewa atas objek sewa untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri sebagai berikut:

No	Wilayah Provinsi	Rata-Rata Nilai Wajar atas Sewa	
		Tanah	Tanah dan Bangunan
1.	Aceh	Rp.xxx	Rp.yyy
2.	Sumatera Utara	Rp.xxx	Rp.yyy
3.	Riau	Rp.xxx	Rp.yyy
4.	Sumatera Barat	Rp.xxx	Rp.yyy
5.	Kepulauan Riau	Rp.xxx	Rp.yyy
dst	dst	dst	dst
Rata-Rata Nasional		Rp.xxx	Rp.yyy

III. KESIMPULAN ANALISIS

Berdasarkan data/informasi, analisis data, asumsi, dan kondisi pembatas, menurut kami nilai yang digunakan untuk tarif pokok Sewa dalam rangka penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa di seluruh provinsi di Indonesia untuk objek sewa untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri pada tahun(tahun) adalah:

No	Wilayah Provinsi	Nilai Sewa Per Tahun	
		Objek Sewa Tanah	Objek Sewa Tanah dan Bangunan
1.	Aceh	Rp.xxx	Rp.yyy
2.	Sumatera Utara	Rp.zzz	Rp.aaa
3.	Riau	Rp.xxx	Rp.yyy
4.	Sumatera Barat	Rp.zzz	Rp.aaa
5.	Kepulauan Riau	Rp.xxx	Rp.yyy
dst	dst...	dst...	dst...

TIM ANALISIS TARIF POKOK SEWA

NO	NAMA/NIP	TANDA TANGAN
1(diisi Nama)..... NIP....(diisi NIP).....	
2(diisi Nama)..... NIP....(diisi NIP).....	
3(diisi Nama)..... NIP....(diisi NIP).....	

Format Lampiran Hasil Verifikasi data Nilai Wajar atas Sewa dalam penyusunan Daftar Pokok Tarif Sewa untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri adalah sebagai berikut:

KOP KANTOR PUSAT

Hasil Verifikasi data Nilai Wajar atas Sewa dalam penyusunan Daftar Pokok
Tarif Sewa...(1)...
TAHUN ...(2)....

Pada hari ini ...(3)... tanggal ...(4)... bulan ...(5)... tahun ...(6)... bertempat di ...(7)..., Tim Analisis Tarif Pokok Sewa sesuai dengan Surat Keputusan ...(8)... Nomor ...(9)... telah melakukan kegiatan Verifikasi data Nilai Wajar atas Sewa dalam penyusunan Daftar Pokok Tarif Sewa untuk objek ...(10)... pada tahun ...(11)..., dengan hasil sebagai berikut:

No	Wilayah Provinsi	Tahun	Data Nilai Wajar atas Sewa		Keterangan
			Data Hasil Pengumpulan	Data Hasil Verifikasi	
1.	...(12)...	...(13)...	...(14)...	...(15)...	...(16)...
2.	...(12)...	...(13)...	...(14)...	...(15)...	...(16)...
3.	...(12)...	...(13)...	...(14)...	...(15)...	...(16)...
4.	...(12)...	...(13)...	...(14)...	...(15)...	...(16)...
5.	...(12)...	...(13)...	...(14)...	...(15)...	...(16)...
6.	...(12)...	...(13)...	...(14)...	...(15)...	...(16)...
7.	...(12)...	...(13)...	...(14)...	...(15)...	...(16)...
dst	...(12)...	...(13)...	...(14)...	...(15)...	...(16)...

Hasil Verifikasi data Nilai Wajar atas Sewa dalam penyusunan Daftar Pokok Tarif Sewa telah disepakati oleh Tim Analisis Tarif Pokok Sewa dan hal-hal lainnya yang dianggap perlu sebagai penjelasan atas hasil verifikasi terlampir dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari berita acara ini.

Demikian Lampiran hasil verifikasi ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya dan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

NO	NAMA/NIP	TANDA TANGAN
1(17)..... NIP.....(18).....(19).....
2(17)..... NIP.....(18).....(19).....
3(17)..... NIP.....(18).....(19).....
dst..	dst..	dst..

Keterangan :

- (1) : diisi jenis objek Sewa
- (2) : diisi tahun berlakunya Daftar Tarif Pokok Sewa
- (3) : diisi hari penandatanganan hasil verifikasi
- (4) : diisi tanggal penandatanganan hasil verifikasi
- (5) : diisi bulan penandatanganan hasil verifikasi
- (6) : diisi tahun penandatanganan hasil verifikasi
- (7) : diisi kota/kabupaten tempat penandatanganan hasil verifikasi
- (8) : diisi nama surat keputusan
- (9) : diisi nomor surat keputusan
- (10) : diisi objek sewa
- (11) : diisi dengan tahun disusunnya daftar tarif pokok sewa
- (12) : diisi wilayah provinsi
- (13) : diisi tahun data Nilai Wajar atas Sewa
- (14) : diisi jumlah data Nilai Wajar atas Sewa pada wilayah provinsi
- (15) : diisi jumlah data Nilai Wajar atas Sewa
- (16) : diisi keterangan hasil verifikasi
Contoh: terdapat 2 data yang tidak bisa digunakan dalam penyusunan daftar pokok tarif sewa
- (17) : diisi nama tim analisis tarif pokok sewa
- (18) : diisi NIP tim analisis tarif pokok sewa
- (19) : diisi tanda tangan tim analisis tarif pokok sewa

C. FORMAT SURAT KEPUTUSAN TIM ANALISIS TARIF POKOK SEWA UNTUK
PENEMPATAN MESIN ANJUNGAN TUNAI MANDIRI

Format Surat Keputusan Tim Analisis Tarif Pokok Sewa dalam penyusunan Daftar Pokok Tarif Sewa Untuk Penempatan Mesin Anjungan Tunai Mandiri adalah sebagai berikut:

KEPUTUSAN DIREKTUR PENILAIAN
NOMOR KEP- /KN.5/2024

TENTANG

PEMBENTUKAN TIM ANALISIS TARIF POKOK SEWA PADA DIREKTORAT
PENILAIAN,
DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, KEMENTERIAN KEUANGAN

DIREKTUR PENILAIAN,

- Menimbang : a. bahwa sesuai ketentuan Kepdirjen Nomor XX tentang Tata Cara Penggunaan Nilai Wajar Atas Sewa Dalam Penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa;
- b. bahwa dalam rangka penggunaan Nilai Wajar atas Sewa dalam penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa tersebut, perlu membentuk Tim Analisis;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Keputusan Direktur Penilaian tentang Pembentukan Tim Analisis Tarif Pokok Sewa pada Direktorat Penilaian, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan;
- Mengingat : 1. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 115/PMK.06/2020 tentang Pemanfaatan Barang Milik Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 972);
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 1031) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 135 Tahun 2023 Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 118/PMK.01/2021 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 977);

MEMUTUSKAN:

- Menetapkan : KEPUTUSAN DIREKTUR PENILAIAN TENTANG
PEMBENTUKAN TIM ANALISIS TARIF POKOK SEWA PADA
DIREKTORAT PENILAIAN, DIREKTORAT JENDERAL
KEKAYAAN NEGARA, KEMENTERIAN KEUANGAN.

KESATU...../2

- KESATU : Membentuk Tim Analisis Tarif Pokok Sewa pada Direktorat Penilaian, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan, yang selanjutnya disebut Tim Analisis, dengan susunan keanggotaan sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Keputusan Direktur Penilaian ini, untuk melaksanakan Analisis Tarif Pokok Sewa dalam rangka penyusunan Daftar Tarif Pokok Sewa untuk objek sewa untuk penempatan mesin anjungan tunai mandiri pada tahun...(diisi tahun penyusunan daftar pokok tarif sewa)..
- KEDUA : Keanggotaan dalam Tim Analisis sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU tidak dapat diwakilkan atau dikuasakan kepada pihak lain.
- KETIGA : Tim Analisis sebagaimana dimaksud dalam Diktum KESATU mempunyai tugas:
1. mengumpulkan dan mengkompilasi data Nilai Wajar atas Sewa;
 2. melakukan verifikasi atas data Nilai Wajar atas Sewa yang telah dikumpulkan;
 3. melakukan analisis data dan informasi hasil Penilaian untuk penyusunan Daftar Pokok Tarif Sewa;
 4. menyusun laporan analisis; dan
 5. menyampaikan laporan analisis kepada pengelola barang.
- KEEMPAT : Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Diktum KETIGA, Tim Analisis bertanggung jawab sepenuhnya kepada Direktur Penilaian.
- KELIMA : Keputusan Direktur Penilaian ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan, dengan ketentuan apabila di kemudian hari terdapat kekeliruan, akan dilakukan perbaikan sebagaimana mestinya.

Salinan Keputusan Direktur Penilaian ini disampaikan kepada:

1. Kepala Subbagian Tata Usaha Direktorat Penilaian;
2. Yang bersangkutan untuk diketahui dan dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal ..(tanggal SK)..
DIREKTUR PENILAIAN,

...(diisi nama Direktur)...

LAMPIRAN
KEPUTUSAN DIREKTUR PENILAIAN
NOMOR KEP- /KN.5/2024
TENTANG PEMBENTUKAN TIM
ANALISIS TARIF POKOK SEWA
PADA DIREKTORAT PENILAIAN,
DIREKTORAT JENDERAL
KEKAYAAN NEGARA,
KEMENTERIAN KEUANGAN

SUSUNAN KEANGGOTAAN TIM ANALISIS TARIF POKOK SEWA
Direktorat Penilaian

No.	Nama/NIP/Jabatan	Kedudukan Dalam Tim
1	Nama NIP Jabatan	Ketua Tim
2	Nama NIP Jabatan	Anggota
3	Nama NIP Jabatan	Anggota

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal
DIREKTUR PENILAIAN,

...(diisi nama Direktur)...

DIREKTUR JENDERAL KEKAYAAN NEGARA,



Ditandatangani secara elektronik
RIONALD SILABAN

